

SOCIÉTÉ CANADIENNE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT

Rapport annuel 2024



Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

[SCHL.ca](https://www.schl.ca)

Canada



La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) contribue au bon fonctionnement du système canadien du logement. Nous proposons des solutions de financement de l'habitation et offrons aux prêteurs un accès fiable au financement hypothécaire. Nous fournissons aussi des recherches et des données essentielles pour éclairer les décisions visant à améliorer les résultats du secteur du logement et mettons en œuvre des programmes de logement pour le gouvernement du Canada.

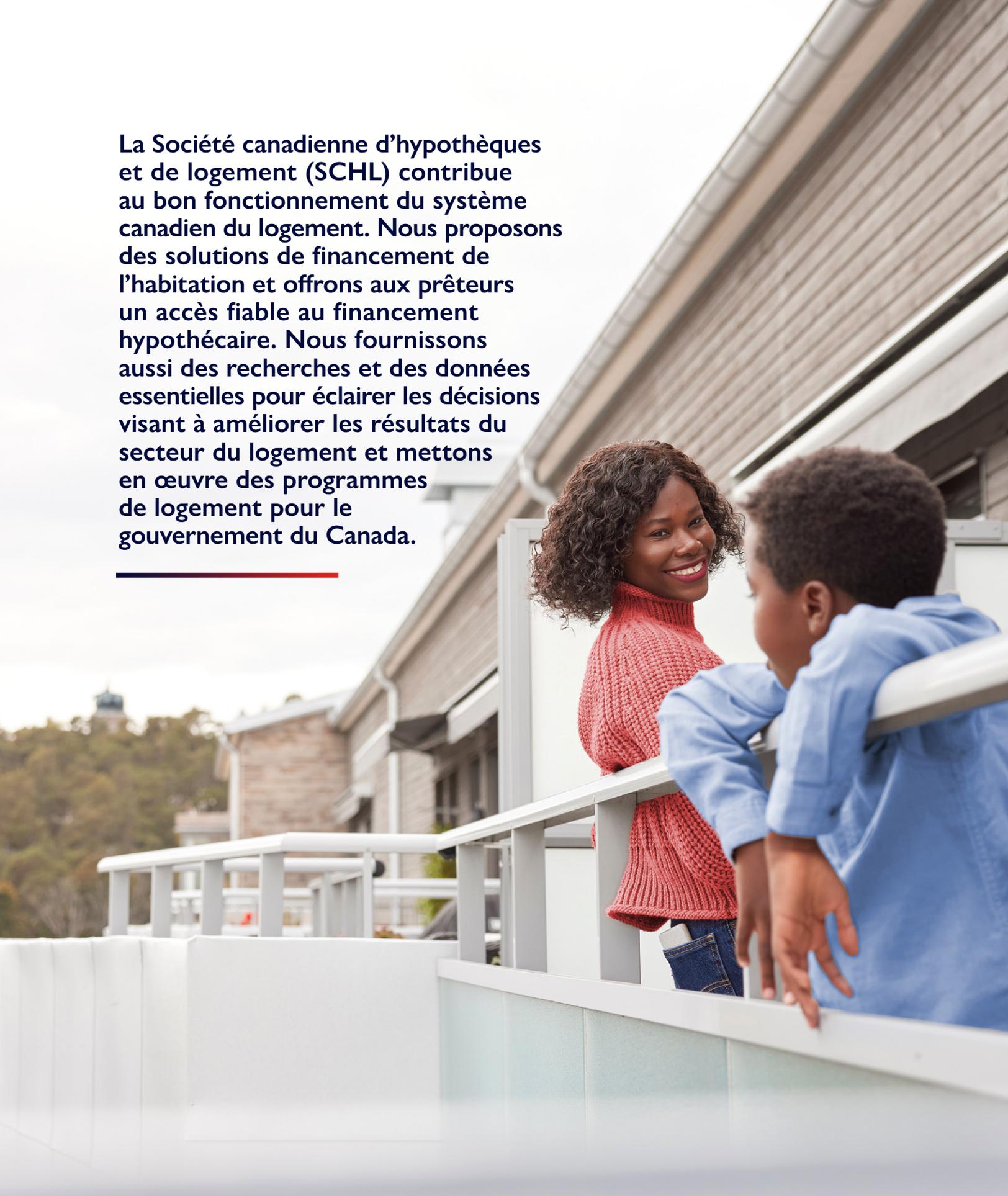




Table des matières

Message du président du Conseil d'administration	4
Message de la présidente et première dirigeante.....	6
Notre stratégie.....	8
Notre rendement.....	10
Rapport de gestion	12
Aperçu de 2024	13
Points saillants opérationnels et financiers.....	16
<i>Points saillants des résultats financiers consolidés.....</i>	16
<i>Mettre en œuvre des solutions commerciales.....</i>	19
<i>Mettre en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement</i>	27
<i>Bâtir pour l'avenir.....</i>	32
Gestion du capital	35
Gestion des risques.....	37
Divulgarion des risques financiers liés au climat 2024	41
États financiers consolidés.....	58
Gouvernance de la Société.....	154
Annexe : Amélioration de la production de rapports financiers par les sociétés d'État.....	158
Glossaire.....	164
Données historiques.....	168

Message du président du Conseil d'administration



« La SCHL entame cette nouvelle année en excellente position. Elle est prête à répondre aux besoins de la population canadienne en matière de logement avec des solutions encore plus ciblées et novatrices. Nous sommes prêts à soutenir de nouveau les Canadiens et les Canadiennes. »

L'année 2024 a été capitale pour le logement au Canada.

En 2024, la population canadienne a dû devenir spécialiste de la politique monétaire et de la macroéconomie. Les promoteurs ont dû en faire plus avec moins pour être rentables. Sans oublier que les plus récentes projections sur le logement étaient aussi attendues que les résultats des matchs de hockey.

Pendant tout ce temps, la SCHL a été là pour le Canada. Elle a aidé la population à prendre des décisions en matière de logement. Elle a aussi offert des programmes et des produits aux constructeurs privés et sans but lucratif, et a fourni des données fiables pour y voir clair.

Vous pourrez découvrir dans le présent rapport comment la SCHL a réussi à fournir ces services durant cette année difficile : ses réussites, ses obstacles et la façon dont elle a tenté de surmonter les difficultés. En poursuivant votre lecture, vous verrez aussi que nous travaillons fort pour garder la confiance de la population canadienne.

C'est aussi en 2024 que je me suis joint à la SCHL à titre de président du Conseil d'administration et que j'ai eu l'honneur d'aider à superviser tout ce travail crucial. J'aimerais remercier mon prédécesseur, Derek Ballantyne, sans qui l'organisation ne serait pas là où elle en est aujourd'hui.

J'ai le plaisir de diriger un Conseil d'administration solide, guidé par des membres de longue date et revitalisé par l'arrivée de nouveaux membres cette année. Nos profils variés nous donnent la vision globale qu'exige une bonne gestion. Les membres du Conseil d'administration partagent le même engagement envers l'organisation et le bien-être du système canadien du logement.

La SCHL a aussi accueilli une nouvelle première dirigeante au cours de la dernière année. Coleen Volk a fait un travail incroyable pour se mettre au fait des différents dossiers et elle a tout de suite réussi à contribuer à l'organisation, en comptant, bien sûr, sur le soutien d'une excellente équipe.

Elle a aussi hérité d'une organisation saine grâce au leadership du premier dirigeant intérimaire, Michel Tremblay. Michel a maintenant retrouvé son poste de chef des finances et premier vice-président, Services d'entreprise. Nous avons la chance de pouvoir encore faire appel à son expérience et à ses connaissances ainsi qu'à celles des autres membres du Comité de la haute direction. Le Conseil d'administration est vraiment reconnaissant envers tous les dirigeants qui ont travaillé à faciliter cette transition.

Pour la SCHL, c'est une période marquée par le changement et les occasions. Comme vous le verrez dans le présent rapport, la SCHL entame cette nouvelle année en excellente position. Elle est prête à répondre aux besoins de la population canadienne en matière de logement avec des solutions encore plus ciblées et novatrices. Nous sommes prêts à soutenir de nouveau les Canadiens et les Canadiennes.



Don Iveson
Président, Conseil d'administration de la SCHL

Message de la présidente et première dirigeante



« Alors que les problèmes de logement persistaient au Canada en 2024, la SCHL a continué de produire de bons résultats pour la population canadienne. »

Les difficultés étaient grandes. En effet, de nombreux propriétaires-occupants ont renouvelé leur prêt hypothécaire à des taux d'intérêt plus élevés qu'avant. Les locataires ont dû payer des loyers supérieurs dans la plupart des marchés. Enfin, beaucoup trop de gens vulnérables ont eu du mal à se loger. Pourtant, tout au long de l'année, la SCHL est demeurée concentrée sur les trois domaines où elle a le plus grand impact.

Mettre en œuvre des solutions commerciales

En 2024, la demande a fortement augmenté pour nos produits commerciaux. Notre produit APH Select a incité les promoteurs d'immeubles collectifs à construire plus de logements locatifs abordables. Les réformes hypothécaires fédérales visant à aider les nouveaux acheteurs ont stimulé la demande pour nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants et nos produits de titrisation. *Pour en savoir plus, consultez la page 19.*

Mettre en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement

L'an dernier, le gouvernement fédéral a annoncé le budget de 2024 et le nouveau Plan du Canada sur le logement. Il a chargé la SCHL de mettre en œuvre plusieurs de ses initiatives. Nous avons mis en place de nouveaux programmes, comme le Programme de développement de coopératives d'habitation. Nous avons aussi lancé le deuxième cycle du Fonds pour accélérer la construction de logements afin qu'un plus grand nombre d'administrations locales puissent réduire les formalités administratives et accélérer la construction de logements. Nous avons aussi amélioré des programmes existants, comme le Fonds pour le logement abordable et le Programme de prêts pour la construction d'appartements. Ces modifications aident un plus grand nombre de promoteurs à obtenir le financement dont ils ont besoin pour construire plus de logements locatifs. *Pour en savoir plus, consultez la [page 27](#).*

Bâtir pour l'avenir

En 2024, nous avons produit davantage de recherches et de renseignements impartiaux et opportuns pour aider les partenaires du secteur du logement à prendre des décisions éclairées. Nous avons notamment approfondi notre étude sur les problèmes d'offre de logements au Canada pour mieux comprendre les écarts dans l'offre à l'échelle locale. En mars 2024, nous avons aussi organisé, au nom du gouvernement fédéral, une conférence nationale sur le logement qui a réuni des leaders éclairés de partout au pays pour discuter de solutions novatrices. *Pour en savoir plus, consultez la [page 32](#).*

Équipe solide, mission importante

J'ai été nommée présidente et première dirigeante de la SCHL au milieu de l'année 2024. Je revenais ainsi à la SCHL après avoir passé plusieurs années au sein des gouvernements fédéral et albertain. Le contexte du logement a certainement changé depuis mes débuts à la SCHL. Toutefois, comme vous le lirez dans le présent rapport, la Société est plus performante que jamais. Aucune de nos réalisations ne serait possible sans le dévouement du personnel de la SCHL. Ces personnes s'investissent pleinement dans notre mission et sont guidées par une solide équipe de direction tournée vers l'avenir.

J'ai entamé mon mandat en même temps que plusieurs nouveaux membres de notre Conseil d'administration, dont son président, Don Iveson. C'est un plaisir de travailler avec un Conseil aussi mobilisé et axé sur les collectivités. Nous profiterons de ses conseils judicieux et de sa bonne gérance dans les années à venir.

Enfin, je suis reconnaissante de pouvoir compter sur nos nombreux partenaires du secteur et du gouvernement. Nous sommes déterminés à renforcer ces relations au cours des mois et des années à venir, car elles sont plus importantes que jamais en cette période d'incertitude. Parce que l'union fait la force et qu'ensemble nous atteindrons notre objectif commun : un système de logement plus sain pour tout le monde au Canada.



Coleen Volk

Présidente et première dirigeante

Notre stratégie

La stratégie de la SCHL est guidée par la *Loi nationale sur l'habitation*. La Loi a pour objet, en matière de financement de l'habitation, de favoriser l'accès à une diversité de logements abordables, d'encourager l'accessibilité à des sources de financement ainsi que la concurrence et l'efficacité dans ce domaine, d'assurer la disponibilité de fonds suffisants à faible coût et de contribuer à l'essor du secteur de l'habitation au sein de l'économie nationale.

Notre stratégie se transforme en fonction de l'évolution du contexte du logement, des changements dans l'environnement et de la clarification des rôles au sein du système. L'accès à des logements abordables et de qualité convenable demeure un défi de taille, et nos choix stratégiques sont conçus pour s'adapter à ces changements. Nous concentrons nos efforts sur trois domaines : mettre en œuvre des solutions commerciales, soutenir les priorités et les programmes du gouvernement, et bâtir pour l'avenir afin de maximiser notre impact sur un système de logement efficace.

Trois résultats clés

Pour relever les défis liés à l'offre de logements abordables et de qualité convenable, nos choix stratégiques étaient axés sur trois résultats clés. Ces résultats, qui cadrent avec notre stratégie et notre mandat, définissent les changements nécessaires dans l'ensemble du système de logement et ont guidé nos efforts :

- Les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement ont un accès équitable et fiable à des logements sûrs et abordables.
- Le Canada dispose du nombre de logements et de la diversité de choix de logements nécessaires pour répondre à divers besoins.
- Le système canadien du logement favorise la durabilité et la stabilité.



Trois activités principales

Nos efforts pour contribuer à l'atteinte de ces résultats essentiels reposent sur trois activités principales, chacune soutenant directement notre stratégie :



Mettre en œuvre des solutions commerciales

La SCHL soutient la durabilité et la stabilité du système canadien du logement en offrant des solutions publiques d'assurance prêt hypothécaire (APH) et de financement hypothécaire. Nous contribuons au bon fonctionnement du secteur de l'habitation. Pour ce faire, nous préservons la disponibilité du capital, maintenons notre capacité à réagir à des événements perturbateurs et veillons à demeurer concurrentiels et financièrement viables, tout en tenant dûment compte de nos risques de perte.



Mettre en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement

La SCHL aide le gouvernement fédéral à respecter son engagement d'accroître l'offre de logements et d'améliorer l'abordabilité. Elle dirige notamment la mise en œuvre de programmes de logement, dont ceux de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). La mise en œuvre continue de nos programmes témoigne aussi de notre engagement à l'égard de priorités pangouvernementales générales, y compris la compatibilité climatique, l'équité et la réconciliation.



Bâtir pour l'avenir

La SCHL continue d'agir comme un leader éclairé grâce à sa connaissance approfondie du système de logement. Nous collaborons étroitement avec tous les ordres de gouvernement et toutes les parties prenantes du système de logement. Nous leur donnons des conseils d'expert pour combler des lacunes dans les connaissances et soutenir la création d'un système de logement stable et durable. Par le fait même, nous améliorons la mise en œuvre de nos propres programmes et nous concevons de nouvelles solutions en bâtissant pour l'avenir. Nous nous efforçons de tenir compte de la complexité et de l'intersectionnalité des questions liées au logement dans les recherches, les données et les renseignements que nous produisons.

Pour orienter notre stratégie, nos mesures de rendement (voir la [page 10](#)) nous permettent d'évaluer si nos produits, nos programmes et nos activités ont l'impact voulu conformément aux objectifs généraux.

Notre rendement

Nos mesures de rendement nous aident à évaluer les progrès réalisés par rapport à notre stratégie et à éclairer nos décisions fondées sur des données probantes. Les faits saillants du rendement ci-dessous montrent notre contribution pour remédier à la pénurie de logements au Canada en 2024.

504 531 logements

neufs, réparés et aidés par les programmes de la SCHL*

CIBLE POUR 2024
536 000 logements

118 541 logements

neufs, réparés et aidés qui sont abordables pour les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement*

CIBLE POUR 2024
177 000 logements

77,3 M\$

Financement supplémentaire destiné au logement abordable**

CIBLE POUR 2024
100 M\$

79 %

de logements soutenus situés dans les marchés où les besoins de logements locatifs neufs ou améliorés sont les plus grands***

CIBLE POUR 2024
75 %

48 %

Ratio des logements compatibles avec le climat/nombre total de logements (y compris les modernisations) aidés par la SCHL

CIBLE POUR 2024
25 %

*Comprend les engagements à l'égard de tous les logements neufs et existants soutenus par les activités de la SCHL, y compris la SNL, l'APH, les programmes existants ainsi que les partenariats (logements soutenus par le financement supplémentaire pour le logement abordable) et l'innovation. Certains logements peuvent être comptabilisés deux fois lorsque les ensembles résidentiels reçoivent du financement dans le cadre de plusieurs programmes.

**Financement garanti par des partenariats avec des entités privées et destiné à soutenir ou à créer des logements abordables pour les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement.

***Cette mesure tient compte des logements locatifs approuvés dans les marchés où les besoins en la matière sont élevés, en fonction du taux d'occupation et du degré d'abordabilité, ainsi que des logements dans les collectivités du Nord et les communautés se trouvant dans les réserves.

Remarques : Le nombre de logements créés et réparés en 2024 est supérieur à celui de 2023 et la plupart des programmes ont atteint leurs cibles de 2024. L'écart entre les chiffres réels et les cibles est principalement attribuable à la cible beaucoup plus ambitieuse du volet Construction du Fonds pour le logement abordable (FLA) en 2024. Cette hausse s'explique par le devancement du financement du programme des années à venir. Si la cible de logements n'avait pas été modifiée ou accélérée, le FLA aurait atteint ses cibles. Un plus grand nombre de prêts ont été approuvés en 2024 qu'en 2023. Toutefois, le nombre de logements par montant du prêt s'est beaucoup écarté de la norme historique. Le résultat est un nombre de logements neufs et existants inférieur aux prévisions en 2024.

Le nombre de logements répondant aux besoins impérieux en matière de logement a été inférieur aux prévisions en raison d'une tendance récente : la diminution de la proportion de logements existants, dont le loyer est généralement proche des loyers du marché ou inférieur à ceux-ci.

En 2024, nous avons obtenu 77,3 millions de dollars en financement supplémentaire destiné au logement abordable, soit presque deux fois plus qu'en 2023. Même si ce résultat était inférieur à la cible, des investissements considérables ont été réalisés grâce à d'importants partenariats avec des entités privées. Mentionnons Habitat pour l'humanité, qui a contribué à la création de logements supplémentaires pour les personnes dans le besoin.

Environ 299 000 logements (79 %) ont été aménagés dans les marchés les plus touchés par la pénurie de logements locatifs, ce qui représente une augmentation de 40 000 logements par rapport à 2023.

Près de 50 % des logements qui ont bénéficié d'un soutien en 2024 étaient compatibles avec le climat, ce qui dépasse notre cible de 25 %. Cette réalisation souligne notre engagement envers les solutions de financement de l'habitation qui soutiennent la transition vers un avenir à faibles émissions de carbone, où les collectivités et les logements seront résilients aux changements climatiques.



Rapport de gestion

Le rapport de gestion traite de la situation financière et des résultats opérationnels. Il a été préparé pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et approuvé par le Conseil d'administration le 19 mars 2025. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités. Sauf indication contraire, l'information financière fournie dans le présent rapport est préparée selon les Normes internationales d'information financière (IFRS), et les montants y sont libellés en dollars canadiens.

Énoncés prospectifs

Notre rapport annuel contient des énoncés prospectifs qui comprennent notamment, sans toutefois s'y limiter :

- les énoncés relatifs à nos perspectives quant au contexte réglementaire dans lequel nous exerçons nos activités;
- les perspectives et les priorités pour chaque activité; le contexte en matière de risque.

En raison de leur nature, les énoncés prospectifs nous obligent à formuler des hypothèses. De plus, ils comportent des incertitudes et des risques intrinsèques qui pourraient donner lieu à des résultats réels qui s'écartent considérablement des attentes exprimées dans ces énoncés prospectifs.

Mesures non définies par les IFRS

Nous avons recours à un certain nombre de mesures financières pour évaluer notre rendement. Certaines de ces mesures ne sont pas calculées selon les IFRS, ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de définition normalisée, de sorte qu'elles pourraient ne pas être comparables à celles d'autres organisations.

Ces mesures non définies par les IFRS servent à compléter l'information présentée. Elles peuvent être utiles pour analyser le rendement et comprendre les indicateurs de mesure utilisés par la direction dans ses décisions financières et opérationnelles. Les mesures non définies par les IFRS qui sont utilisées dans le rapport annuel figurent dans le glossaire des mesures non définies par les IFRS.



Aperçu de 2024

Plusieurs facteurs externes et internes ont eu une incidence sur nos activités en 2024. L'aperçu suivant de ces facteurs fournit un contexte aux résultats figurant dans le présent rapport annuel.

Facteurs externes

La croissance démographique rapide, les taux d'intérêt élevés ainsi que les incertitudes économiques et géopolitiques mondiales sont autant de facteurs qui ont eu une incidence sur le logement au Canada en 2024. L'inflation s'est beaucoup atténuée au cours de l'année, ce qui a incité la Banque du Canada à faire passer son taux directeur de 5 % en avril à 3,25 % en décembre. Le taux directeur est ainsi descendu dans la fourchette de 2,25 % à 3,25 %, qui est considérée comme neutre, à la suite des hausses rapides des taux d'intérêt amorcées au début de 2022. Cette baisse a marqué un virage graduel vers la stimulation de l'activité économique et du marché de l'habitation.

Malgré la croissance démographique rapide, la croissance économique du Canada a été modeste. Elle s'est établie à 1,5 % en 2024 en raison des effets décalés des taux d'intérêt élevés. Les coûts d'emprunt élevés ont pesé sur les dépenses et les investissements. En effet, la hausse de la consommation a été modérée, tandis que l'investissement des entreprises et les exportations nettes ont stagné. Les dépenses gouvernementales, qui ont dépassé la croissance économique globale, ont été un moteur clé de l'activité économique. Le marché du travail a ralenti et le taux de chômage est passé de 5,4 % en janvier 2024 à 6,7 % en décembre 2024.

Les taux d'intérêt élevés et la croissance économique modeste ont ralenti l'activité sur le marché de l'habitation. Les ventes sont demeurées faibles tout au long de 2024. Elles se sont chiffrées à 483 000 logements, ce qui représente une hausse de 7 % par rapport à 2023. Cependant, ce nombre est inférieur à la moyenne sur 10 ans, soit 522 000 logements. Le prix MLS® moyen a augmenté de 1 % par rapport à 2023 pour s'établir à 690 000 \$, ce qui est inférieur au sommet de 710 000 \$ atteint en 2022. La combinaison des prix des habitations frôlant des niveaux record et des taux hypothécaires élevés a rendu difficile l'accès à la propriété pour beaucoup de gens au Canada.

Les marchés locatifs sont demeurés tendus, mais un nombre légèrement supérieur de logements se sont libérés : le taux d'inoccupation est passé de 1,5 % en 2023 à 2,2 % en 2024. Les hausses de loyer ont ralenti pour atteindre 5,4 % en 2024, par rapport à 8 % l'année précédente. Toutefois, pour les logements ayant changé de locataires, les loyers ont quand même augmenté de 24 % en 2024.

La construction résidentielle au Canada est demeurée élevée en 2024, pour atteindre 245 000 logements. Ce nombre est supérieur à la moyenne de la dernière décennie qui était de 222 000 logements. Les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 1 % en 2024 par rapport à 2023, mais sont demeurées inférieures au sommet de 274 000 logements atteint en 2021.

Commerce extérieur

Au moment de la rédaction du présent rapport, le Canada se prépare aux répercussions potentielles des tarifs douaniers américains. Des tarifs douaniers généraux de 25 % pouvant durer jusqu'à six mois perturberaient l'économie canadienne et les marchés de l'habitation. Ils pourraient entraîner une grave récession marquée par une diminution du produit intérieur brut (PIB) et une augmentation importante du chômage. Si le conflit commercial s'étendait au-delà de deux trimestres, l'incidence sur l'économie et les marchés de l'habitation canadiens serait plus importante encore. Les mises en chantier d'habitations pourraient reculer de près de 8 % à l'échelle nationale, et les ventes de logements existants pourraient diminuer de près de 3 %.

De plus, si le Canada impose ses propres tarifs, nous pourrions constater une augmentation des prix des produits américains importés pour le secteur canadien de la construction. Cette situation pourrait exercer des pressions inflationnistes sur la construction résidentielle pouvant atteindre 3,9 % en moyenne.

Toutefois, les tarifs douaniers pourraient aussi être l'occasion d'accélérer d'autres facteurs qui permettraient de résoudre notre crise du logement. Se concentrer davantage sur le commerce interprovincial pourrait réduire la fragmentation du secteur de la construction et accroître la capacité d'investir dans des technologies qui améliorent la productivité. Les chaînes d'approvisionnement canadiennes en matière de logement pourraient aussi être consolidées. En effet, l'abondance relativement nouvelle de matériaux comme l'acier et l'aluminium pourrait, à court terme, les rendre plus abordables pour les constructeurs canadiens.

Facteurs internes

Recalibrage avec Logement, Infrastructures et Collectivités Canada

En 2024, la SCHL a poursuivi ses efforts pour recalibrer les rôles et les responsabilités avec le nouveau ministère Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC). Depuis ce changement, LICC est le responsable principal de la politique stratégique sur le logement et appuie le ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. La SCHL continue avant tout d'offrir des solutions de financement de l'habitation, de renforcer et de transmettre son savoir et son expertise en matière de logement, et de mettre en œuvre des programmes de logement.

Recentrage des dépenses gouvernementales

Le budget de 2023 avait annoncé des réductions de dépenses de 15,4 milliards de dollars pour l'ensemble du gouvernement fédéral au cours des 5 prochaines années, y compris les dépenses des sociétés d'État. En tant que société d'État entreprise et que société d'État qui dépend de crédits budgétaires, la SCHL avait reçu de la ministre des Finances et de la présidente du Conseil du Trésor des directives et une orientation visant à réduire les charges administratives de 3 % d'ici 2026, ainsi que les dépenses affectées aux services professionnels et aux déplacements de 15 % à compter de 2024. Ces réductions ont été prises en compte dans le Plan d'entreprise 2024-2028 de la SCHL¹.

Les dépenses réelles de la SCHL au cours de l'exercice correspondaient à la cible de réduction des dépenses, comme l'indique le Plan d'entreprise. Afin de respecter la cible, nous avons réalisé des gains d'efficacité opérationnelle conjointement à la réduction des dépenses discrétionnaires, tout en veillant à ce qu'il n'y ait aucune incidence sur la population canadienne.

Examens spéciaux et audits

Au deuxième trimestre de 2024, le Bureau du vérificateur général du Canada (BVG) a entrepris un audit de performance concernant les biens immobiliers fédéraux. La portée de l'audit comprend un examen de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF) dirigée par la SCHL ainsi que d'initiatives relevant d'autres ministères fédéraux. Le rapport devrait être achevé au printemps 2025.

L'audit du BVG sur le logement dans les communautés des Premières Nations a été achevé et déposé au Parlement au premier trimestre de 2024. L'objectif de cet audit était d'examiner la mesure dans laquelle la SCHL et Services aux Autochtones Canada (SAC) ont aidé les Premières Nations à combler l'écart en matière de logement dans les réserves en améliorant les conditions de logement et en renforçant la capacité des Premières Nations en gestion de logements. Les mesures à prendre indiquées dans le plan d'action de la direction issu de cet audit devraient être prises d'ici le premier trimestre de 2027.

Enfin, toutes les mesures à prendre du plan d'action de la direction découlant de l'audit de performance du BVG sur l'itinérance chronique de 2022 ont été prises au deuxième trimestre de 2024. Cet audit visait notamment à déterminer si la SCHL avait contribué à la prévention et à la réduction de l'itinérance chronique.

Plan d'action pour la réconciliation

Le 20 juin 2024, la veille de la Journée nationale des peuples autochtones, la SCHL a lancé son Plan d'action pour la réconciliation. En tant que document d'orientation interne, il fournit une feuille de route pour poursuivre le cheminement vers la réconciliation de l'organisation au cours des deux prochaines années. La SCHL y prend des engagements à court terme et à long terme et y présente des mesures clés pour suivre les progrès réalisés en matière de réconciliation. Le Plan repose sur quatre piliers généraux :

- Culture et inclusion
- Développement des talents
- Renouvellement des relations
- Amélioration des résultats en matière de logement des Autochtones

Milieu de travail hybride

En 2024, nous avons annoncé des exigences accrues en matière de présence au bureau pour le personnel et les cadres supérieurs, soit 3 et 4 jours par semaine respectivement, à compter de janvier 2025. Nous avons décidé de renforcer notre engagement envers la communauté, qui est l'une de nos valeurs fondamentales, et d'être plus en phase avec l'écosystème dans lequel nous exerçons nos activités, notamment avec nos pairs des secteurs financier et public. Un plan a été mis en place pour tenir compte des contraintes d'espace actuelles dans nos six bureaux.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/info-schl/rapports-de-la-societe/resume-du-plan-dentreprise>

Plan d'équité salariale

En 2024, la SCHL a mis sur pied un Comité sur l'équité salariale et effectué un examen complet des éléments de rémunération, comme l'exige la *Loi sur l'équité salariale*². Le Comité sur l'équité salariale a publié le plan d'équité salariale à temps pour répondre aux exigences législatives, y compris les résultats de l'analyse de l'équité salariale. Les salaires cibles pour les catégories d'emploi à prédominance féminine et masculine ont été comparés. Il a été déterminé qu'il n'y a pas d'écart salarial entre les emplois à prédominance féminine et masculine. Le plan d'équité salariale décrit les activités qui permettront à la SCHL de continuer à progresser vers l'élimination des emplois stéréotypés pour les femmes et les hommes.

Diversité, équité et inclusion en milieu de travail

La SCHL a fait progresser de nombreux engagements dans le cadre de sa stratégie en matière de diversité, d'équité et d'inclusion en milieu de travail.

La Société souhaite ainsi répondre aux exigences législatives et, surtout, réduire les obstacles à l'équité en matière d'emploi pour le personnel. Voici quelques faits saillants :

- Nous avons pris 24 des 35 mesures énoncées dans notre *Plan d'accessibilité 2023-2025*³. Par exemple, nous avons intégré la prise en compte de l'accessibilité dans les processus d'approvisionnement, lancé un programme pilote conçu pour développer les compétences en leadership du personnel en situation de handicap et renforcer notre filière de leaders, et publié notre *Rapport d'étape annuel sur l'accessibilité*⁴.
- Nous avons renforcé la mesure de notre indice d'inclusion par l'élargissement des aspects que nous évaluons et la mise en place d'un cadre de gestion des risques liés à l'inclusion. La SCHL a atteint un indice d'inclusion stable et favorable de 81 % en 2024.
- Nous avons aussi atteint tous les objectifs minimaux de représentation de l'effectif, à l'exception de la représentation des Autochtones, que nous accomplissons au moyen de diverses stratégies d'attraction et de maintien en poste des talents. Nous demeurons déterminés à maintenir un effectif représentatif de la population canadienne.

Groupe	Ensemble de la SCHL		Gestionnaires de personnes de la SCHL	
	Données réelles de 2024	Cible minimale pour 2024	Données réelles de 2024	Cible minimale pour 2024
Femmes	60,4 %	50,9 %	54 %	50,9 %
Autochtones	3,2 %	5,0 %	1,7 %	5,0 %
Personnes en situation de handicap	12 %	12,0 %	12 %	12,0 %
Personnes racisées	46,1 %	28,0 %	29 %	28,0 %
Membres de la communauté 2ELGBTQI+	6,6 %	4,0 %	6,8 %	4,0 %

Remarque : Les gestionnaires de personnes occupent un poste, de façon permanente ou temporaire, comportant au moins un membre du personnel subordonné, ou un poste de conseiller ou de niveau supérieur. Les taux de représentation sont fondés sur la population finie (participants aux enquêtes). Les objectifs sont fondés sur les sources de Statistique Canada en ce qui concerne la population actuelle et projetée du Canada.

² <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/p-4.2/>

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/info-schl/rapports-de-la-societe/transparence/laccessibilite-a-la-schl/plan-accessibilite-2023-2025>

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/info-schl/rapports-de-la-societe/transparence/laccessibilite-a-la-schl>

Points saillants opérationnels et financiers

Points saillants des résultats financiers consolidés

Bilans consolidés résumés

(En millions)	Activités liées aux programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de financement hypothécaire		Éliminations		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Trésorerie, équivalents de trésorerie et placements en valeurs mobilières ¹	5 982	5 325	19 617	17 644	4 504	3 858	(585)	(728)	29 518	26 099
Prêts	17 215	13 110	43	56	277 791	257 996	-	-	295 049	271 162
Tous les autres actifs	716	972	1 006	551	1 065	786	1	(1)	2 788	2 308
Total de l'actif	23 913	19 407	20 666	18 251	283 360	262 640	(584)	(729)	327 355	299 569
Passif des contrats d'assurance	-	-	8 455	7 079	-	-	-	-	8 455	7 079
Emprunts	22 269	17 721	-	-	277 791	257 996	(587)	(741)	299 473	274 976
Primes et droits non acquis	-	-	383	278	2 660	2 498	-	-	3 043	2 776
Tous les autres passifs	827	872	551	614	973	689	(1)	-	2 350	2 175
Total du passif	23 096	18 593	9 389	7 971	281 424	261 183	(588)	(741)	313 321	287 006
Total des capitaux propres du Canada	817	814	11 277	10 280	1 936	1 457	4	12	14 034	12 563

¹ Comprend les titres acquis dans le cadre de conventions de revente.

Situation financière

En 2024, nous avons déclaré un dividende de 290 millions de dollars, financé à même nos résultats non distribués des exercices précédents et notre résultat net de 2024 de 1 494 millions de dollars. Nous déclarons un dividende après nous être conformés aux exigences réglementaires et aux autres exigences de capitalisation, pour nous assurer que nos activités d'APH et de financement hypothécaire sont capitalisées de manière appropriée.

Le total de notre actif et de notre passif a augmenté tout au long de l'année, principalement en raison d'une hausse des prêts (4 097 millions de dollars) et des emprunts (4 619 millions de dollars) au coût amorti dans les activités liées aux programmes de logement. Cette hausse est attribuable à des prêts supplémentaires dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), du Prêt canadien pour des

maisons plus vertes (PCMV) et du Fonds pour le logement abordable (FLA). Elle découle aussi des augmentations des prêts et des emprunts au coût amorti de 19 795 millions de dollars dans les activités de financement hypothécaire, car l'augmentation de la limite annuelle a contribué au dépassement des échéances des nouvelles émissions d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC). La baisse des taux d'intérêt et la suspension des dividendes sur les activités d'APH et de financement hypothécaire ont contribué à l'augmentation de 3 419 millions de dollars de la trésorerie, des équivalents de trésorerie et des placements en valeurs mobilières, tandis qu'une augmentation de 1 376 millions de dollars du passif des contrats d'assurance, principalement attribuable aux nouveaux contrats souscrits qui dépassent la comptabilisation du bénéfice non gagné, a entraîné une augmentation du passif total.

États consolidés résumés des résultats et du résultat global

(En millions)	Activités liées aux programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de financement hypothécaire		Éliminations		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Financement public	4 606	5 494	-	-	-	-	-	-	4 606	5 494
Dépenses des programmes de logement	(4 240)	(5 114)	-	-	-	-	-	-	(4 240)	(5 114)
Primes et droits acquis	-	-	38	33	901	827	-	-	939	860
Résultat des activités d'assurance	-	-	950	885	-	-	-	-	950	885
Charges opérationnelles	(417)	(405)	(196)	(172)	(65)	(64)	-	-	(678)	(641)
Tous les autres produits ¹	33	5	264	160	117	97	5	12	419	274
Résultat (perte) avant impôt	(18)	(20)	1 056	906	953	860	5	12	1 996	1 758
Impôt sur le résultat	-	-	(263)	(230)	(238)	(215)	(1)	(3)	(502)	(448)
Résultat net (perte)	(18)	(20)	793	676	715	645	4	9	1 494	1 310
Autres éléments du résultat global (perte)	21	(12)	204	334	54	61	(12)	(11)	267	372
Résultat global (perte)	3	(32)	997	1 010	769	706	(8)	(2)	1 761	1 682

¹ Comprend les produits (pertes) d'intérêts nets, les produits de placements, les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, les charges financières d'assurance pour les contrats d'assurance souscrits, les autres produits (pertes) et les produits (charges) des services d'auto-assurance.

Produits et charges

Dans les activités des programmes de logement, nos produits comprennent le financement public des dépenses que nous engageons pour mettre en œuvre des programmes de logement, ce qui n'a aucune incidence sur le résultat net. Le financement public et les charges des programmes de logement ont diminué en 2024, principalement en raison des baisses de 1 275 millions de dollars pour l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), de 255 millions de dollars pour le supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement (ACL) et de 160 millions de dollars pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL). Ces baisses sont partiellement contrebalancées par une augmentation de 233 millions de dollars pour l'ACL, de 190 millions de dollars pour l'Initiative canadienne de logement communautaire, de 126 millions de dollars pour le Fonds d'innovation, de 111 millions de dollars pour le Défi d'offre de logement et de 63 millions de dollars pour le FLA.

En 2024, le total de notre résultat avant impôt a augmenté de 238 millions de dollars (14 %), principalement en raison de ce qui suit :

- Une augmentation de 145 millions de dollars (53 %) de tous les autres produits principalement attribuable à une hausse de 212 millions de dollars (38 %) des

produits de placements en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la suspension totale des dividendes. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par l'augmentation de 85 millions de dollars (48 %) des charges de financement de l'assurance, en raison des niveaux élevés du passif des contrats d'assurance et des taux d'actualisation immobilisés.

- Une augmentation de 74 millions de dollars (9 %) des droits de cautionnement acquis dans les activités de financement hypothécaire, en raison de la hausse des droits de cautionnement des dernières années et de la limite d'émission annuelle des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et des OHC.
- Une augmentation de 65 millions de dollars (7 %) du résultat lié à l'administration de l'assurance, principalement en raison de la hausse des produits des activités d'assurance découlant de la croissance, par rapport à l'exercice précédent, des volumes d'assurance pour immeubles collectifs. À cette augmentation s'ajoutent des tendances accélérées de comptabilisation des bénéfices (marge sur services contractuels) pour tous les produits d'assurance, en raison de l'utilisation de projections plus favorables qu'avant concernant l'indice de ventes répétées.

- L'augmentation du résultat avant impôt total a été partiellement contrebalancée par une augmentation de 37 millions de dollars (6 %) des charges opérationnelles. Cette hausse est attribuable aux charges d'administration supérieures des activités d'APH sous l'effet des volumes accrus des activités liées aux immeubles collectifs et de l'augmentation des charges d'administration pour le PCMV en raison d'une hausse des volumes.

Autres éléments du résultat global

Les autres éléments du résultat global, déduction faite de l'impôt, ont diminué de 105 millions de dollars (28 %), principalement en raison de ce qui suit :

- Une diminution de 184 millions de dollars (38 %) des gains nets latents liés aux titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, car le rendement des obligations a diminué de façon plus importante l'année dernière, ce qui a entraîné une hausse des gains latents.
- Cette diminution est partiellement contrebalancée par une augmentation de 68 millions de dollars (213 %) des gains sur la réévaluation des montants nets au titre des régimes à prestations déterminées, principalement en raison de l'augmentation du taux d'actualisation utilisé pour réévaluer l'obligation au titre des prestations de retraite pendant l'année en cours, en partie contrebalancée par des pertes sur la réévaluation découlant de la mise à jour des hypothèses démographiques. En comparaison, une perte sur la réévaluation a été enregistrée l'an dernier en raison d'une baisse du taux d'actualisation utilisé pour réévaluer l'obligation au titre des prestations de retraite. Enfin, les charges de financement de l'assurance pour les contrats d'assurance émis ont diminué de 11 millions de dollars (15 %), car les taux d'intérêt ont davantage baissé au cours de l'année précédente que pendant l'année en cours.

Rendement financier par rapport au plan pour 2024

(En millions)	2024	
	Réel	Plan
Total des actifs	327 355	334 611
Total des passifs	313 321	321 085
Total des capitaux propres du Canada	14 034	13 526
Total des produits et du financement public ¹	6 916	7 879
Total des charges ²	4 920	5 802
Impôt sur le résultat	502	521
Résultat net	1 494	1 556
Ratio du budget de fonctionnement (%)	9,8 %	9,7 %

¹ Comprend les produits d'intérêts nets, les résultats liés aux activités d'assurance, le résultat financier net, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits.

² Comprend les charges des programmes de logement, les charges opérationnelles et les produits (charges) des services d'auto-assurance.

Le total des capitaux propres a dépassé de 508 millions de dollars les prévisions, principalement en raison de dividendes inférieurs de 290 millions de dollars aux prévisions en 2024. Les dividendes ont été inférieurs aux prévisions afin de conserver les capitaux propres requis en cas d'augmentation des volumes d'assurance pour immeubles collectifs supérieure aux prévisions et pour effectuer la transition vers le nouveau cadre de gestion du capital des immeubles collectifs en 2026. Le reste de l'augmentation résulte des autres éléments du résultat global qui sont plus élevés que prévu, surtout en raison des gains sur la juste valeur de nos placements en valeurs mobilières supérieurs aux prévisions.

Le total des produits et du financement public a été inférieur de 963 millions de dollars aux prévisions, tandis que le total des charges a été inférieur de 882 millions de dollars aux prévisions. Ces diminutions sont principalement attribuables à une baisse du financement public résultant d'une participation plus faible que prévu et du moment où le financement public est nécessaire pour la SNL, surtout pour le FACL et le PPCA.

Mettre en œuvre des solutions commerciales

Nous offrons des solutions commerciales d'APH et de financement hypothécaire aux prêteurs et aux émetteurs agréés. Ce faisant, nous jouons un rôle clé dans le maintien du bon fonctionnement du système de financement de l'habitation, quel que soit le cycle économique.

Nos activités soutiennent la stabilité du système financier canadien et nous menons celles-ci sur une base commerciale en tenant dûment compte des risques de pertes et sans financement public.

Assurance prêt hypothécaire

Ce que nous faisons

Nous proposons des produits d'assurance prêt hypothécaire (APH) concurrentiels afin de faciliter l'accès à la propriété. Nous offrons aussi des produits efficaces d'APH pour immeubles collectifs qui permettent de financer la construction, l'achat et le refinancement d'immeubles collectifs résidentiels afin de préserver le parc existant de ces logements, y compris les logements locatifs abordables.

Comment nous le faisons

Nous travaillons avec les prêteurs pour offrir des produits d'APH pour propriétaires-occupants, que ce soit de l'assurance souscrite à l'unité ou de portefeuille, à ratio élevé ou faible dans toutes les régions du Canada. Nous offrons aussi une gamme de produits d'APH pour immeubles collectifs qui réduisent les risques pour les établissements de crédits, ce qui donne aux emprunteurs un meilleur accès au financement et permet aux prêteurs de leur offrir des taux d'intérêt avantageux.



Nos résultats de 2024

Objectifs	Activités
<p>Améliorer nos produits d'APH et nos processus opérationnels afin d'accroître notre agilité et de mieux servir les prêteurs canadiens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons mis à jour le produit pour immeubles collectifs APH Select, qui se fonde sur un système de points pour encourager l'abordabilité, l'accessibilité et l'efficacité énergétique. Nous avons aussi mis à jour la méthode d'attribution des points pour les résultats d'efficacité énergétique pour encourager les engagements en matière d'abordabilité tout en permettant d'accéder aux niveaux les plus élevés d'APH Select. Nous avons allongé la période d'amortissement maximale des prêts à la construction du produit d'APH du marché pour immeubles collectifs. Ces changements favorisent l'abordabilité du logement ainsi que la diversité des options de logement et s'harmonisent avec l'objectif stratégique visant à combler de façon durable les écarts dans l'offre de logements locatifs. Nous avons poursuivi la modernisation de nos systèmes de gestion d'assurance pour propriétaires-occupants (Connexion SCHL) (jusqu'en 2026). Nous avons continué d'apporter des améliorations majeures aux systèmes d'assurance pour immeubles collectifs visant l'intégration des données, les prêts en souffrance et le processus de gestion des cas de défaut (jusqu'en 2026).
<p>Faciliter l'accès à du financement hypothécaire fiable afin de répondre aux besoins en matière de logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons élargi les paramètres de la garantie gouvernementale pour les acheteurs d'une première propriété nouvellement construite. Plus de 49 000 logements ont été achetés au Canada grâce à nos produits d'assurance pour propriétaires-occupants en 2024 dont plus de 14 % en milieu rural. (En 2023 : 48 000 logements, 15 % en milieu rural.) Parmi les quelque 283 000 logements locatifs assurés en 2024, près de 43 % étaient des unités neuves. L'offre a donc été accrue. (En 2023 : plus de 220 000 logements, dont 40 % pour la construction d'unités neuves.) Plus de 179 000 logements locatifs assurés en 2024 ont été approuvés au titre d'APH Select. Ce produit d'APH contribue à l'abordabilité et à la compatibilité climatique. (En 2023 : 127 000 logements locatifs.)

Paramètres et ratios financiers

(En pourcentage)	2024	2023
Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance ¹	12,6	11,9
Ratio des charges opérationnelles	18,0	17,1
Ratio mixte	30,6	29,0
Ratio de la marge sur services contractuels initiale ²	62,8	65,1
Indice de l'importance des règlements	27,9	29,8
Rendement des capitaux propres	7,4	6,7
Rendement des capitaux propres requis	8,2	7,3

¹ Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité et de l'assurance de portefeuille à l'exclusion des immeubles collectifs s'est établi à 4,9 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (11,9 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2023).

² Le ratio de la marge sur services contractuels initiale indiqué dans les rapports publiés précédemment a été mis à jour. Il a augmenté de 7,7 points de pourcentage pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance a augmenté principalement en raison de l'augmentation des volumes de prêts en souffrance pour immeubles collectifs, surtout au Québec.

Le ratio des charges opérationnelles a augmenté en raison de la hausse des charges de la Société, qui correspond à la taille accrue des activités liées aux immeubles collectifs et des ressources requises pour les soutenir.

Le ratio de la marge sur services contractuels initiale a diminué, principalement en raison de la révision à la hausse des hypothèses de rajustement du risque mise en œuvre au quatrième trimestre de 2023 pour couvrir le coût du capital des produits d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité.

L'indice de l'importance des règlements a diminué par rapport à l'année précédente en raison de la baisse des prix de vente des propriétés.

Le rendement des capitaux propres et le rendement des capitaux propres requis ont augmenté, principalement en raison de la hausse des résultats liés aux activités d'assurance et des produits de placements, comme décrit précédemment. L'augmentation de ces ratios est partiellement contrebalancée par la hausse du volume moyen des capitaux propres et des capitaux propres requis, respectivement. En effet, nous conservons du capital pour soutenir la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs.

<i>(En millions, sauf indication contraire)</i>	Contrats d'assurance en vigueur (G\$)¹		Marge sur services contractuels (MSC)	
	2024	2023	2024	2023
Propriétaires-occupants (à l'unité)	162	169	2 059	1 960
Portefeuille	65	77	65	78
Immeubles collectifs résidentiels	213	168	3 395	2 792
Total	440	414	5 519	4 830

¹ Les contrats d'assurance en vigueur correspondent à ce que déclarent les prêteurs et administrateurs de prêts hypothécaires.

Le montant total des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL est de 440 milliards de dollars, ce qui est conforme à la limite de 800 milliards de dollars prévue par la loi, établie par le gouvernement du Canada. Cette année, les contrats d'assurance en vigueur ont augmenté de 26 milliards de dollars, car le volume de nouveaux contrats d'assurance était plus élevé que celui des contrats arrivant à échéance. Les nouveaux prêts assurés totalisaient 85 milliards de dollars, tandis que l'amortissement et le remboursement forfaitaire estimés se chiffraient à 59 milliards de dollars.

La marge sur services contractuels a augmenté de 689 millions de dollars (14 %), car nos nouveaux prêts souscrits continuent de dépasser la comptabilisation des bénéfices réalisés, principalement en raison de la hausse des prix et de la demande toujours forte pour nos produits pour immeubles collectifs.

<i>(En millions, sauf indication contraire)</i>	Volumes d'assurance (nombre de logements)		Volumes de prêts assurés (\$)		Primes et droits perçus¹		Règlements payés²	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Propriétaires-occupants (à l'unité)	49 569	48 056	17 227	16 030	606	561	35	45
Portefeuille	10 614	26 935	2 766	7 185	10	28	3	5
Immeubles collectifs résidentiels	283 711	220 925	65 167	43 257	1 673	968	7	2
Total	343 894	295 916	85 160	66 472	2 289	1 557	45	52

¹ Il est possible que les primes et droits perçus ne correspondent pas aux primes reçues sur les contrats d'assurance souscrits pendant la période ni aux primes et droits différés sur les contrats d'autoassurance souscrits pendant la période, en raison de la date de réception.

² Les règlements payés font référence aux montants nets en espèces payés pour des règlements de demandes, à l'exclusion des frais d'administration des demandes.

L'augmentation des volumes d'assurance pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité s'explique en grande partie par la baisse des taux d'intérêt, qui a stimulé le marché de l'habitation. Le volume d'assurance de portefeuille a diminué, parce que le nombre de grands blocs de prêts assurés a baissé et que les petits prêteurs ont soumis des blocs plus petits que l'année précédente. L'augmentation des volumes d'assurance pour immeubles collectifs résidentiels est alimentée par une hausse du nombre de logements neufs assurés, particulièrement en raison de la demande à l'égard du produit APH Select, qui met l'accent sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique.

Le montant total des prêts assurés a augmenté, principalement en raison du nombre croissant d'immeubles collectifs résidentiels. Cette hausse est attribuable à une augmentation des volumes de logements (comme il est expliqué précédemment) et à une augmentation du coût par logement en raison d'une plus forte proportion de prêts à rapport prêt-valeur élevé d'APH Select. Les volumes d'assurance pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité ont augmenté en raison de la hausse du nombre de logements assurés, surtout dans les provinces où les prix des logements sont élevés. L'augmentation globale des volumes d'assurance pour immeubles collectifs résidentiels et pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité est partiellement contrebalancée par la baisse des volumes d'assurance de portefeuille, pour les raisons expliquées précédemment.

L'augmentation du total des primes et droits perçus de 732 millions de dollars est principalement attribuable à la hausse des volumes des immeubles collectifs résidentiels, à la récente augmentation des primes et à la proportion accrue de prêts dont le rapport prêt-valeur est supérieur. L'augmentation des primes et droits perçus sur l'assurance pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité et la diminution des primes et droits perçus sur l'assurance de portefeuille sont attribuables aux variations des volumes d'assurance, comme il est expliqué précédemment.

Le nombre de règlements payés demeure faible et a légèrement diminué par rapport à l'année précédente, principalement en raison de la hausse soutenue des prix des logements.

	2024		2023	
	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance
Propriétaires-occupants (à l'unité)	2 920	0,38 %	3 068	0,38 %
Portefeuille	797	0,16 %	874	0,15 %
Immeubles collectifs résidentiels	129	0,35 %	119	0,37 %
Total	3 846	0,30 %	4 061	0,29 %

Le taux de prêts en souffrance correspond aux prêts en retard depuis plus de 90 jours en pourcentage des prêts assurés en cours de remboursement. Les prêts en souffrance sont restés bas dans toutes les régions, ce qui concorde avec la vigueur de la conjoncture économique.

Facteurs qui ont influencé les résultats

La demande de produits d'APH pour immeubles collectifs est demeurée forte tout au long de 2024. Ces produits ont aidé à amortir l'effet des taux d'intérêt et des coûts de construction élevés sur les immeubles collectifs. En réduisant les coûts de financement et en offrant de meilleures conditions de prêt, l'APH pour immeubles collectifs a aidé bon nombre de ces ensembles de logements à aller de l'avant, ce qui a soutenu la préservation et la création de logements destinés à la location.

La croissance des volumes d'assurance pour immeubles collectifs résidentiels est principalement attribuable à l'augmentation du nombre de logements construits nouvellement assurés, en particulier grâce au produit APH Select, qui met l'accent sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique. L'augmentation globale du montant des prêts assurés s'explique en grande partie par la hausse du nombre de logements collectifs conjuguée à l'augmentation du montant de prêt assuré par logement, étant donné la hausse des coûts de construction. Cette augmentation du montant de prêt par logement est influencée par une proportion accrue de prêts à rapport prêt-valeur élevé, vu que les exigences relatives à la mise de fonds du produit APH Select sont plus souples que celles d'autres produits pour immeubles collectifs. Toutefois, cette tendance positive dans les immeubles collectifs résidentiels a été en partie contrebalancée par une baisse des volumes d'assurance de portefeuille et d'assurance pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité.

Tendances, risques et perspectives pour 2025

Sur le plan positif, le taux directeur a baissé en 2024, ce qui pourrait accroître l'abordabilité et atténuer les risques liés au nombre élevé de renouvellements de prêts hypothécaires prévus en 2025. De plus, une croissance économique modeste et une tendance à la hausse du produit intérieur brut (PIB) par habitant pourraient stimuler la croissance du revenu. Par ailleurs, un rebond des prix de vente d'habitations pourrait aider les propriétaires-occupants existants à accumuler des fonds propres.

Toutefois, la grande incertitude liée au commerce extérieur, surtout dans le secteur des matériaux de construction, et les perturbations potentielles de la chaîne d'approvisionnement pourraient contrebalancer ces facteurs.

La baisse des taux d'intérêt et la décélération des coûts de construction allégeront probablement quelque peu la pression exercée sur l'aménagement et le financement d'immeubles collectifs.

Nous surveillerons de près la conjoncture économique pour nous assurer que nos produits d'APH pour immeubles collectifs continuent de soutenir le marché de l'habitation tout au long des cycles économiques.

Les activités de l'assurance pour propriétaires-occupants sont exercées dans un secteur concurrentiel encadré par les paramètres de la garantie gouvernementale pour les propriétés comptant de un à quatre logements. En 2024, le gouvernement a annoncé un élargissement des critères d'admissibilité pour les accédants à la propriété et les acheteurs de logements neufs (en vigueur depuis décembre 2024) ainsi que des changements visant à soutenir le refinancement pour ajouter des logements accessoires (en vigueur depuis janvier 2025). Les produits de la SCHL comprennent ces paramètres élargis, ce qui devrait élargir le marché des prêts hypothécaires assurés.

Financement hypothécaire

Ce que nous faisons

Nous offrons un financement hypothécaire fiable aux institutions financières agréées, en soutenant les activités de prêt hypothécaire dans tous les cycles économiques, quelles que soient les conditions du marché.

Comment nous le faisons

Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) par des institutions financières agréées. Nous cautionnons aussi les OHC émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH).

De plus, nous sommes responsables de l'administration du cadre juridique des obligations sécurisées, une autre source de financement hypothécaire que nous administrons selon le principe du recouvrement des coûts.

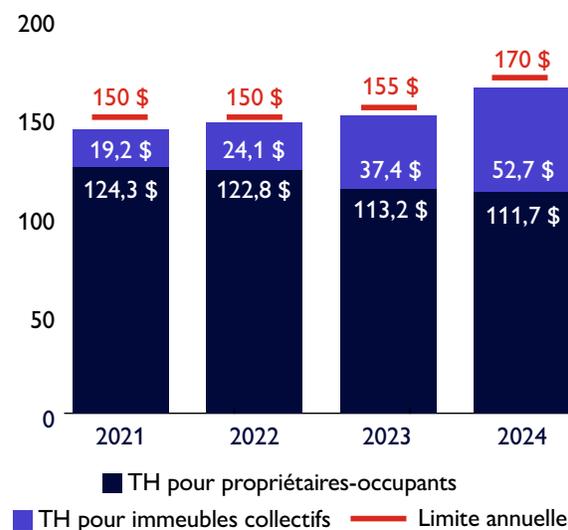
Faits saillants

TH LNH : En 2024, la SCHL a continué d'offrir des droits de cautionnement préférentiels pour les TH LNH contenant des prêts pour logements sociaux ou des prêts pour immeubles collectifs assurés au titre de l'assouplissement de l'APH pour immeubles collectifs ou du produit APH Select avec un engagement à l'égard de l'abordabilité (les « blocs de prêts liés à l'abordabilité »). Ces blocs de prêts liés à l'abordabilité ont soutenu la SNL en incitant les prêteurs à offrir des choix de financement rentables, ce qui a contribué à accroître l'offre de logements abordables. L'émission de blocs de prêts liés à l'abordabilité a continué d'augmenter, pour atteindre un total de 38 milliards de dollars en 2024 (29 milliards de dollars en 2023).

Le volume de cautionnement de TH LNH a augmenté de 9 % en 2024, pour atteindre 164,5 milliards de dollars (150,6 milliards de dollars en 2023). La forte hausse des émissions de TH LNH pour immeubles collectifs a été le principal moteur de cette croissance, celles-ci ayant augmenté de 41 % par rapport à l'année précédente (52,7 milliards de dollars en 2024, comparativement à 37,4 milliards de dollars en 2023).

Cautionnements de TH LNH par année : TH pour propriétaires-occupants par rapport aux immeubles collectifs

En milliards



Obligations sécurisées : Le Canada compte 9 émetteurs d'obligations sécurisées. Il est le seul territoire non européen parmi les 10 principaux pays en ce qui a trait aux émissions d'obligations sécurisées en circulation.

Nos résultats de 2024

Objectifs	Activités
Offrir aux prêteurs un accès fiable à du financement hypothécaire.	<ul style="list-style-type: none">• Cautionnement de 60 milliards de dollars d'OHC, ce qui a permis d'augmenter de 20 milliards de dollars le financement des OHC en TH pour immeubles collectifs.• Offre de blocs de prêts liés à l'abordabilité bénéficiant d'un accès prioritaire au financement des OHC à 10 ans. Des blocs de prêts liés à l'abordabilité d'une valeur de 17,5 milliards de dollars ont bénéficié d'un accès prioritaire au financement des OHC.• En 2024, 38,8 milliards de dollars de TH LNH liés à l'abordabilité ont été émis par les émetteurs agréés (29 milliards de dollars en 2023).• Rôle de premier plan joué dans la transition du secteur du taux <i>Canadian Dollar Offered Rate</i> (CDOR) au taux des opérations de pension à un jour (CORRA). Le 1^{er} juillet 2024, la SCHL a effectué la transition de tous les titres à taux variable fondés sur le taux CDOR en circulation cautionnés dans le cadre de son programme de titrisation vers le taux CORRA (28 milliards de dollars de TH LNH et 13,5 milliards de dollars d'OHC).

Paramètres et ratios financiers

(En pourcentage)	2024	2023
Ratio des charges opérationnelles	5,9	6,7
Rendement des capitaux propres	42,1	46,3

Par rapport à 2023, le ratio des charges opérationnelles est inférieur. Cette situation s'explique principalement par l'augmentation des droits de cautionnement et de demande acquis, car les anciens blocs dont les droits sont moins élevés sont progressivement remplacés par de nouveaux blocs dont les droits connexes sont plus élevés. La baisse du rendement des capitaux propres par rapport à l'année précédente découlant de l'augmentation du volume moyen des capitaux propres est attribuable à la suspension temporaire des dividendes en août 2024.

	Total des cautionnements en vigueur (G\$)		Nouveaux titres cautionnés (G\$)		Droits de cautionnement et de demande perçus ¹	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Titres hypothécaires émis en vertu de la <i>Loi nationale sur l'habitation</i> (TH LNH)	277	254	164	151	801	740
Obligations hypothécaires du Canada (OHC)	276	254	60	45	262	195
Total	553	508	224	196	1 063	935

¹ Droits de cautionnement et de demande perçus pour les TH LNH, droits de cautionnement perçus pour les OHC.

Le total des cautionnements en vigueur correspond à l'obligation maximale de remboursement du capital liée aux cautionnements de paiement périodique. Les cautionnements en vigueur ont augmenté de 45 milliards de dollars (9 %) en 2024, en raison de la baisse du taux de remboursement anticipé et de la hausse de la limite d'émission annuelle en vigueur depuis le quatrième trimestre de 2023. Les taux d'intérêt élevés ont ralenti le marché de l'habitation, ce qui s'est traduit par une baisse des taux de remboursement anticipé. Nos cautionnements en vigueur respectent la limite de 800 milliards de dollars établie par le gouvernement du Canada.

Les droits de cautionnement et de demande perçus ont augmenté de 128 millions de dollars (14 %), tandis que les nouveaux titres cautionnés ont augmenté de 28 milliards de dollars (14 %) par rapport à l'année dernière. Les droits de cautionnement sont supérieurs en raison des volumes de cautionnement plus élevés que l'année dernière, ce qui résulte de l'augmentation de la limite d'émission annuelle pour les TH LNH et les OHC.

Facteurs qui ont influencé les résultats

En 2024, le gouvernement du Canada a autorisé la SCHL à fournir jusqu'à 60 milliards de dollars de nouveaux cautionnements d'OHC et 170 milliards de dollars de nouveaux cautionnements de TH LNH. Il s'agit notamment d'une augmentation de 20 milliards de dollars de la capacité de financement annuelle des OHC et d'une augmentation de 20 milliards de dollars de la capacité de financement des TH LNH. Ces mesures ont été pleinement mises en œuvre et elles ont fourni un financement supplémentaire pour le marché des immeubles collectifs.

La *Loi nationale sur l'habitation* a été modifiée pour porter à 800 milliards de dollars sa limite pour les cautionnements émis par la SCHL à l'égard des TH LNH et des OHC afin de tenir compte de la capacité de financement accrue.



Fairfax Homes⁵

Un ensemble résidentiel d'Akoma Holdings à Westphal, en Nouvelle-Écosse, rendu possible grâce à l'**Initiative pour la création rapide de logements de la SCHL**.

⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2022/le-canada-soutient-la-creation-rapide-de-logements-a-halifax>

Mettre en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement

Ce que nous faisons

Nous mettons en œuvre des programmes de logement pour le gouvernement du Canada en fournissant des solutions financières qui augmentent l'offre et préservent les logements.

Comment nous le faisons

Avec les crédits parlementaires et le financement à faible coût du gouvernement, nous mettons en œuvre des programmes de logement :

- en créant et en maintenant des fonctions et des capacités qui permettent leur mise en œuvre évolutive;
- en les administrant de façon ciblée pour atteindre les objectifs du gouvernement du Canada.



Nos résultats de 2024

Objectifs	Activités
Mettre en œuvre des initiatives gouvernementales visant à aider les gens au Canada à accéder à un logement.	<ul style="list-style-type: none">• Initiative fédérale de logement communautaire – Phase 2 (IFLC-2) : Sous forme d'aide au loyer, 162,74 millions de dollars ont été versés à 10 631 ménages à faible revenu dans des ensembles visés par des accords d'exploitation. Cette somme a ainsi soutenu 44 543 logements communautaires. Au total, 48 027 logements communautaires ont été soutenus dans le cadre des phases 1 et 2.• Les ententes bilatérales de la SNL avec les 13 provinces et territoires représentent plus de 15,7 milliards de dollars en financement conjoint sur 10 ans dans le but de protéger, de renouveler et d'accroître le parc de logements communautaire en matière de réparation, de construction et d'abordabilité des logements.
Verser un financement pour la construction et la modernisation de logements au Canada afin de donner accès à des logements abordables et à des logements du marché.	<ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), 21,76 milliards de dollars ont été engagés en prêts pour soutenir la construction de 56 439 logements destinés à la location.• Le FLA a permis d'engager 10,87 milliards de dollars pour soutenir la création de 41 858 logements abordables et la réparation de 168 139 logements du parc de logements communautaires.• L'ITF, par le biais de la cession ou de la location de terrains et d'immeubles fédéraux, a permis d'engager 120,44 millions de dollars pour soutenir la création de 3 702 logements ainsi que la réparation et le renouvellement de 244 logements.• Nous avons mis en œuvre d'autres initiatives de la SNL au nom du gouvernement fédéral, notamment les suivantes :<ul style="list-style-type: none">– Initiative pour la création rapide de logements– Centre de transformation du logement communautaire et projets du Fonds de transformation du secteur– Programme de développement de coopératives d'habitation– Fonds d'innovation pour le logement abordable – Phase 2• Nous avons poursuivi la mise en œuvre des anciens programmes suivants :<ul style="list-style-type: none">– Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (article 95) : Au 31 décembre 2024, 1,27 milliard de dollars avaient été investis pour soutenir la création de 6 591 logements et la subvention de 22 440 logements dans les réserves.– Programme d'aide à la remise en état des logements (amélioré) : Octroi de 186,62 millions de dollars pour soutenir la réparation de 6 807 logements dans les réserves au quatrième trimestre de 2024. Ce montant représente huit fois le financement budgétaire habituel versé sur une période de trois mois.– Logement communautaire – Financement de préservation

Objectifs

Activités

Collaborer avec des partenaires nouveaux et existants à des solutions qui mènent à une augmentation de l'investissement dans l'écosystème du logement et qui ont des incidences sur celui-ci.

- Des incitatifs ont été offerts à des administrations locales pour mettre en place des initiatives qui éliminent les obstacles afin d'accélérer le rythme de l'aménagement de logements grâce au **FACL**. Au 31 décembre 2024, nous avons conclu 215 ententes, pour un engagement de près de 4,19 milliards de dollars sur 4 ans afin de stimuler la création de plus de 114 545 logements autorisés supplémentaires.
- Nous avons continué d'élaborer et de diffuser des solutions novatrices en matière de logement et de stimuler leur croissance dans le cadre de l'Initiative de démonstrations du laboratoire de solutions, du Défi d'offre de logement et du Fonds d'innovation pour le logement abordable.
- Nous avons lancé le **cadre des grands constructeurs** qui accélère la construction de logements locatifs abordables grâce à un processus de demande accéléré pour les fournisseurs de logements établis qui ont accès à du financement par l'entremise du FLA et du PPCA.

Examiner notre rôle au sein du système de logement autochtone et y contribuer afin d'apporter des transformations pertinentes.

- **Les gouvernements et les fournisseurs de logements autochtones** ont reçu un engagement de 4,11 milliards de dollars en prêts et de 4,15 milliards de dollars en contributions pour construire et réparer 50 897 logements.
- Un montant de 337 millions de dollars a été engagé sous condition ou financièrement dans le cadre de l'**Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les Autochtones**. Ces fonds visent la construction de 37 maisons d'hébergement et de 34 ensembles de logements de transition, ainsi que la création de places sûres destinées aux femmes et aux personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones et à leurs enfants.
- **Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique** : Nous avons continué de collaborer à cette stratégie avec SAC et Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada.

Atteindre les objectifs liés au climat inclus dans nos programmes afin de respecter les engagements généraux du gouvernement fédéral en matière d'atténuation des changements climatiques et d'adaptation à ceux-ci.

- Le **PCMV**, en partenariat avec Ressources naturelles Canada, a permis d'engager plus de 2,37 milliards de dollars pour 99 757 prêts. Environ 77 % des demandeurs avaient terminé leurs rénovations et reçu le financement final du prêt. Le financement du programme sera entièrement engagé en 2025.
- Dans le cadre du **Programme canadien pour des logements abordables plus verts**, plus de 155 millions de dollars ont été engagés pour soutenir plus de 16 000 logements visés par des activités préalables aux rénovations et plus de 1 160 logements par des projets de rénovations écoénergétiques majeures. De ce montant, plus de 1 million de dollars ont été engagés pour soutenir les activités préalables aux rénovations d'environ 500 logements pour les Autochtones.



Pour obtenir des informations plus détaillées sur les programmes que nous offrons le cadre de la SNL, consultez le [site Web de LICC⁶](https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-fra.html) qui présente les résultats des programmes de la SNL.

⁶ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-fra.html>

Paramètres et ratios financiers

Financement public

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le financement public autorisé par le Parlement qui nous est accordé pendant l'exercice du gouvernement (clos le 31 mars) et le montant que nous avons reçu pendant l'année civile.

(En millions)	2024	2023
Montants prévus pour l'application des programmes de logement :		
Montants autorisés en 2023-2024 (2022-2023)		
Budget principal des dépenses	5 105	3 549
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2,5}	1 004	46
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3,5}	394	693
Budget supplémentaire des dépenses C ^{1,4,5}	91	1 119
Total du financement public pour l'exercice	6 594	5 407
Moins la tranche comptabilisée à l'année civile 2023 (2022)	(3 455)	(2 129)
Moins le financement public inutilisé pour 2023-2024 (2022-2023) ⁶	(919)	(1 197)
Moins le financement bloqué	(170)	(48)
Financement public pour 2023-2024 (2022-2023) comptabilisé en 2024 (2023)	2 050	2 033
Montants autorisés en 2024-2025 (2023-2024)		
Budget principal des dépenses	5 628	5 105
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2,5}	199	1 004
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3,5}	742	394
Budget supplémentaire des dépenses C ^{1,4,5}	-	91
Total du financement public pour l'exercice	6 569	6 594
Moins la tranche à comptabiliser pendant l'année suivante	(3 167)	(2 050)
Moins le financement public inutilisé potentiel pour 2024-2025 (réellement inutilisé en 2023-2024)	(392)	(919)
Moins le financement bloqué	(228)	(170)
Tranche de financement public de 2024-2025 (2023-2024) comptabilisée en 2024 (2023)	2 782	3 455
Total du financement public pour la période de 12 mois au 31 décembre	4 832	5 488

¹ Les budgets supplémentaires des dépenses correspondent à la tranche supplémentaire de financement public qui a été votée par le Parlement pendant l'exercice du gouvernement.

² Approbation du Budget supplémentaire des dépenses A (2024-2025) pour la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique et transfert à LICC pour soutenir la transition de la direction pour l'élaboration de politiques et de programmes de logement (2023-2024 pour le FAFL et Granville Island; 2022-2023 pour l'ICRL et le Fonds d'urgence pour Granville Island).

³ Approbation du Budget supplémentaire des dépenses B (2024-2025) pour les initiatives provinciales et territoriales, l'ACL, le FAFL, le FLA, le PPCA, le PDCH, l'ITF, le PCMV, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété ainsi que les maisons d'hébergement et les ensembles de logements de transition pour les femmes, les enfants et les personnes 2ELGBTQIA+ autochtones (2023-2024 pour le FLA, la pyrrhotite, le PPCA, l'ICRL, la résilience aux catastrophes naturelles, les maisons d'hébergement d'urgence pour femmes et filles, la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique et l'AUCLC destinée aux petites entreprises), (2022-2023 pour l'ICRL, le Fonds d'innovation pour le logement abordable, l'ITF, le PPCA, la pyrrhotite, le FLA, l'IAPP, la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique, l'AUCLC destinée aux petites entreprises, les maisons d'hébergement d'urgence pour femmes et filles, l'ACL, l'ACL pour les femmes et les enfants fuyant la violence et l'Initiative de recherche et de données).

⁴ Approbation du Budget supplémentaire des dépenses C (2023-2024) pour l'ACL (2022-2023 pour le PCMV et la Charte des droits des acheteurs d'une propriété).

⁵ Nous excluons le financement reçu pour le Fonds d'urgence pour Granville Island de nos états financiers consolidés parce que nous ne contrôlons pas les activités de Granville Island.

⁶ Le montant total du financement public inutilisé pour 2022-2023 comprend 631 millions de dollars de fonds destinés au supplément unique à l'ACL obtenus en vertu d'autorisations législatives, qui n'ont pas été utilisés.

Facteurs qui ont influencé les résultats

Le **budget de 2024**⁷ et l'**Énoncé économique de l'automne 2024**⁸ comprenaient d'importants investissements dans le logement, l'élargissement des programmes existants et l'élaboration de nouveaux programmes. La SCHL a été chargée de réaliser ce qui suit :

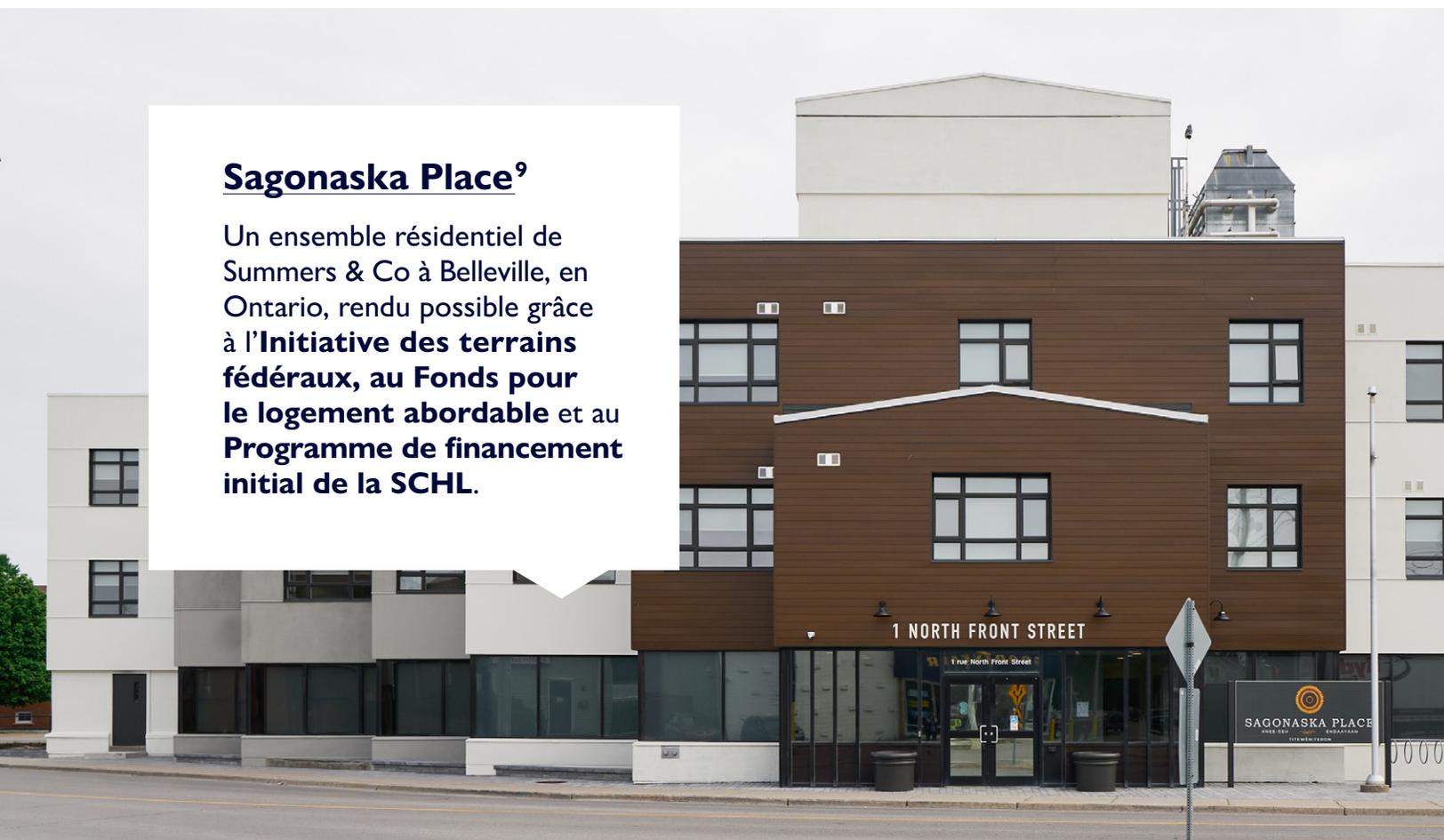
- Des améliorations et un nouveau financement sous forme de prêts accordé au PPCA.
- Des améliorations et un nouveau financement accordé au FLA, y compris des fonds affectés à la création d'un sous-volet pour la création rapide de logements.
- Des améliorations et un nouveau financement accordé à l'ITF.
- Un deuxième cycle du FACL.

Tendances, risques et perspectives pour 2025

L'un des côtés positifs, c'est que les nouvelles cibles d'immigration réduites pourraient ralentir la hausse de la demande de logements, surtout sur le marché locatif, puisque la plupart des immigrants louent un logement à leur arrivée. De plus, la croissance économique modeste mais positive, qui devrait se traduire par une augmentation du PIB par habitant, présente un potentiel de croissance du revenu. Toutefois, les risques liés au commerce extérieur demeurent élevés, ce qui crée un risque de contraction économique qui pourrait être difficile pour les locataires et les propriétaires-occupants. En cas de contraction économique, de nombreux ménages pourraient demeurer ou redevenir locataires ou retourner vivre dans un logement, ce qui stimulerait la demande et exercerait des pressions à la hausse sur les loyers. Nous surveillons de près l'incidence potentielle de la conjoncture économique et politique sur les résultats globaux de nos programmes pour les années à venir.

Sagonaska Place⁹

Un ensemble résidentiel de Summers & Co à Belleville, en Ontario, rendu possible grâce à l'**Initiative des terrains fédéraux, au Fonds pour le logement abordable** et au **Programme de financement initial de la SCHL**.



⁷ <https://www.budget.canada.ca/2024/home-accueil-fr.html>

⁸ <https://www.budget.canada.ca/update-miseajour/2024/home-accueil-fr.html>

⁹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2024/canada-convertira-immeuble-federal-logements-abordables-belleville>

Bâtir pour l'avenir

« Surveiller de près les principales tendances nous permet de demeurer agiles pour relever les défis et fournir aux parties prenantes des orientations fondées sur des données probantes en matière de logement. »

Ce que nous faisons

Nous renforçons et transmettons nos connaissances et notre expertise du système de logement afin d'orienter la prise de décisions éclairées, de stimuler le dialogue et d'améliorer les résultats dans le secteur du logement. Nous comblons les lacunes importantes dans le savoir sur le marché de l'habitation en fournissant des renseignements à jour, pertinents et objectifs.

Comment nous le faisons

Nous menons et appuyons des enquêtes, des recherches et des analyses pour mieux comprendre les défis actuels et futurs du système de logement, et explorer les solutions possibles. Les domaines sur lesquels nous mettons l'accent sont les suivants : offre et demande de logements, financement de l'habitation, besoins en matière de logement, science du bâtiment, et innovation en construction et logement pour les Autochtones et le Nord.



Nos résultats de 2024

Objectifs	Activités
Comprendre les défis actuels et futurs du système de logement, les obstacles à l'abordabilité du logement et les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, tout en reconnaissant les besoins uniques des Autochtones et des personnes racisées au Canada.	<ul style="list-style-type: none">• Publication de rapports phares sur les <u>perspectives du marché de l'habitation</u>¹⁰, <u>l'évolution de l'offre de logements</u>¹¹ et <u>l'analyse des marchés locatifs</u>¹².• Publication des résultats du troisième cycle de l'Enquête canadienne sur le logement en partenariat avec Statistique Canada.• Achèvement de la première phase d'élaboration du modèle de logement intégré. Ce modèle servira à estimer l'écart dans l'offre de logements et à prévoir les variables du logement à l'échelle provinciale et dans les six plus grandes régions métropolitaines de recensement.• Publication d'une étude sur <u>l'assurance pour les Autochtones et les risques afférents</u>¹³. Soutien aux recherches et aux initiatives pour répondre aux <u>besoins impérieux en matière de logement</u>¹⁴ (en anglais seulement) et créer des <u>modèles de logement</u>¹⁵ pour améliorer les résultats en matière de logement pour les Autochtones, y compris les femmes, les personnes <u>2ELGBTQIA+</u>¹⁶ et d'autres groupes sous-représentés vivant dans les communautés urbaines, rurales et nordiques.
Créer des solutions aux défis actuels et futurs du système de logement qui mettent l'accent sur les vulnérabilités économiques, environnementales et sociales.	<ul style="list-style-type: none">• Publication d'une recherche sur le <u>filtrage</u>¹⁷, et <u>mesure des résultats environnementaux, sociaux et de gouvernance</u>¹⁸ dans le secteur du logement.• Rapport sur les progrès réalisés à l'égard des mesures du <u>plan d'action de la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones</u>¹⁹ dirigé par la SCHL.• Publication du rapport <i>Ce que nous avons entendu</i> sur les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique, qui résume les perspectives afin d'éclairer la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique.
Renforcer notre leadership éclairé au sein du système de logement en offrant des idées audacieuses qui incitent les autres à agir.	<ul style="list-style-type: none">• Publication d'articles de leadership éclairé percutants qui explorent des enjeux critiques en matière de logement, comme l'abordabilité, les marchés locatifs et la capacité de construction résidentielle du Canada.

¹⁰<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/perspectives-du-marche-de-lhabitation>

¹¹<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/rapport-sur-loffre-de-logements>

¹²<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

¹³<https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/defis-assurance-autochtones>

¹⁴https://abo-peoples.org/wp-content/uploads/2024/05/May23Phase-3-Part-1-Housing-Costing-Study-Report_FINAL.docx.pdf

¹⁵<https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/creer-modele-logement-particulier-pour-autochtones-canada>

¹⁶<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/besoins-et-conditions-de-logement/problemes-de-logement-des-femmes-et-des-personnes-elgbtqia-metisses>

¹⁷<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/filtrage-strategie-long-terme-logements-neufs-abordabilite>

¹⁸<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/mesure-resultats-environnementaux-sociaux-gouvernance>

¹⁹<https://www.justice.gc.ca/fra/declaration/pa-ap/ah/pdf/unda-action-plan-digital-fra.pdf>

Facteurs qui ont influencé les résultats

L'évolution des conditions économiques et du logement a influencé nos recherches, nos connaissances et notre travail d'élaboration des politiques. Surveiller de près les principales tendances nous permet de demeurer agiles pour relever les défis et fournir aux parties prenantes des orientations fondées sur des données probantes en matière de logement.

Tendances, risques et perspectives pour 2025

Nous demeurons concentrés sur l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'entreprise de la SCHL, tout en surveillant de près les risques financiers, d'atteinte à la réputation, opérationnels et stratégiques.

La conjoncture macroéconomique générale continuera de définir nos priorités de recherche et de façonner nos idées. Compte tenu de l'instabilité politique et économique croissante à l'échelle mondiale, nous devons accroître notre agilité et notre capacité d'adaptation dans notre planification et nos prévisions. Le maintien d'une approche proactive nous permettra de nous adapter et de réagir efficacement aux nouveaux défis du système de logement et aux occasions qui se présentent.



La Maison des Papillons²⁰

un ensemble résidentiel de Le Mûrier à Montréal, au Québec, rendu possible grâce à l'Entente Canada-Québec concernant l'**Initiative pour la création rapide de logements**

²⁰<https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2024/nouveaux-logements-personnes-vivant-avec-trouble-sante-mentale-montreal>

Gestion du capital

Cadres de référence

En ce qui concerne nos activités liées aux programmes de logement, nous conservons une réserve en vertu de l'article 29 de la Loi sur la SCHL, qui comprend les profits de la Société, après avoir prévu tous les éléments qui, de l'avis du Conseil d'administration, sont nécessaires à la réalisation de sa mission. À l'exception du fonds de réserve, nous n'affectons pas de capital à nos activités liées aux programmes de logement, car elles ne présentent pas pour la SCHL de risques financiers importants qui ne sont pas déjà atténués autrement.

Pour nos activités d'APH, notre cadre de gestion du capital respecte les règlements du BSIF en ce qui concerne l'utilisation du ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH), car le capital économique de notre dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) est inférieur aux exigences réglementaires du BSIF en matière de capital. En raison de la forte croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs ces dernières années, le BSIF met en œuvre un nouveau cadre pour faire face aux risques d'assurance pour immeubles collectifs. Ce nouveau cadre s'inspire des Normes de fonds propres applicables aux banques ordinaires, qui sont fondées sur Bâle III, et établit des exigences de capital différentes selon le type d'exposition. Par conséquent, le traitement différera selon qu'il s'agit d'immeubles à risque élevé ou sans risque élevé, d'immeubles en construction et de prêts hypothécaires de second rang. La date cible de mise en œuvre est le 1^{er} janvier 2026. Un plan de transition sur 5 ans commençant immédiatement avant la transition en 2026 et se terminant en 2030 est prévu pour les contrats d'assurance en vigueur qui visent des immeubles collectifs.

En ce qui concerne nos activités de financement hypothécaire, notre cadre de gestion du capital est conforme aux pratiques exemplaires du secteur et intègre les principes réglementaires du BSIF, y compris ceux énoncés dans sa ligne directrice E-19 : Évaluation interne des risques et de la solvabilité et ceux du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire. Dans le cadre de notre évaluation de la suffisance du capital, nous avons recours à une approche intégrée visant à évaluer nos besoins tant du point de vue du capital réglementaire que du capital économique, afin d'établir des cibles de capital qui tiennent compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque.

En août 2024, notre Conseil d'administration a approuvé le maintien de cibles internes et des niveaux opérationnels de 155 % et de 165 % respectivement pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de 105 % et de 110 %, respectivement pour les activités financement hypothécaire, pour 2025. En ce qui concerne les activités de financement hypothécaire, le Conseil d'administration a approuvé une augmentation du capital économique requis au niveau opérationnel, qui passera de 2,2 à 2,6 milliards de dollars, à compter du 1^{er} janvier 2025. Cependant, cette augmentation ne devrait pas avoir d'incidence sur notre ratio du capital disponible sur le capital requis pour l'année prochaine, car notre cible de liquidité est plus élevée.

Ratios

Le tableau qui suit présente nos ratios de gestion du capital au 31 décembre.

(En pourcentage)	2024	2023
Assurance prêt hypothécaire : ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH)	188	185
Financement hypothécaire : ratio du capital disponible sur le capital économique requis	127	109

Le ratio du capital disponible sur le capital minimal requis des activités d'APH a augmenté par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du capital disponible généré par notre résultat global.

Le ratio du capital disponible sur le capital requis des activités de financement hypothécaire a augmenté par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du capital économique disponible. Le 22 août 2024, le Conseil d'administration a approuvé la suspension temporaire de tous les dividendes restants afin de conserver le capital nécessaire à la croissance des activités d'APH pour immeubles collectifs, ce qui a contribué à l'augmentation du capital économique disponible pendant l'année.

Voir la note 10 complémentaire aux états financiers consolidés, « Gestion du capital », pour en savoir plus à ce sujet.

Répartition des dividendes

Le tableau qui suit présente les dividendes payés au cours des cinq dernières années.

(En millions)	2024	2023	2022	2021	2020 ¹
Dividendes payés	290	1 080	2 180	5 080	-
Dividendes déclarés	290	1 080	2 180	5 080	-

¹ Le dividende a été suspendu temporairement en 2020 en raison de la pandémie de COVID-19.

Dans le budget de 2024, le gouvernement a publié des modifications au Cadre stratégique d'adéquation du capital et des dividendes des sociétés d'État à vocation financière. Les modifications touchent principalement les attentes propres aux sociétés d'État à vocation financière quant au montant de capital à conserver, aux affectations du capital excédentaire et aux exigences de divulgation particulières. La principale incidence sur la SCHL est liée aux divulgations supplémentaires quant aux types de scénarios qui pourraient conduire à une recapitalisation et au délai de préavis qui serait donné au gouvernement du Canada si une recapitalisation était requise. Ces informations supplémentaires ont été incluses dans notre Résumé du Plan d'entreprise 2025-2029. Il n'y a eu aucune incidence particulière sur la préparation de nos rapports annuels.



Gestion des risques

Notre Cadre de gestion des risques d'entreprise (Cadre de GRE) est essentiel à notre pratique proactive de gestion des risques. Il nous aide à repérer et à gérer efficacement les risques actuels et émergents dans le système financier qui touchent le logement et la SCHL.

Le Cadre de GRE contribue aussi à garantir que nos activités de gestion des risques sont complètes et font partie intégrante de l'élaboration de la stratégie, des activités opérationnelles quotidiennes et de la prise de décisions. Ainsi, il renforce une culture du risque efficace dans l'ensemble de l'organisation et, ultimement, nous aide à atteindre les objectifs stratégiques et opérationnels de la SCHL.

Environnement et profil de risque

En 2024, les **risques financiers** sont demeurés faibles et dans les limites de tolérance au risque.

- Le *risque de crédit* et le *risque de liquidité* sont restés bas et stables, soutenus par la solide qualité du crédit.
- Le *risque de marché* a respecté les limites de risque et les seuils de tolérance établis. La raison est que la diversification de nos portefeuilles de placements leur permet en effet de rester résilients, et aide à atténuer les répercussions de l'incertitude concernant les marchés et la conjoncture économique.
- Le *risque lié à l'APH* était stable, et les prêts en souffrance sont demeurés faibles. Le risque de taux d'intérêt et de renouvellement demeure faible, et l'exposition aux risques liés aux prêts hypothécaires à taux variable continue de diminuer.

- Le *risque lié à l'assurance pour immeubles collectifs* est demeuré modéré en raison de la répartition des produits qui était axée sur les prêts à risque élevé.
- Le *risque d'insuffisance de capital* était modéré, car la SCHL a suspendu les dividendes pour soutenir la hausse des volumes d'activités d'assurance pour immeubles collectifs et la mise à jour des exigences en matière de capital pour les expositions aux immeubles collectifs.

Nos **risques stratégiques** sont gérés efficacement dans les limites de tolérance au risque. La SCHL poursuit ses activités de simulation de crise et surveille son portefeuille d'APH en tenant compte du grand nombre d'emprunteurs qui renouvelleront leurs prêts hypothécaires à des taux supérieurs en 2025. Elle prend aussi en considération l'incertitude politique et économique qui plane sur son environnement opérationnel (p. ex., l'incidence d'éventuelles politiques protectionnistes, comme les tarifs douaniers, sur l'abordabilité du logement.)

Dans la catégorie des **risques opérationnels**, les risques liés à la cybersécurité, aux tiers, à la résilience opérationnelle et à la gouvernance des données demeurent des risques clés pour la Société. Divers programmes et initiatives de transformation sont en cours pour renforcer notre environnement de contrôle dans ces domaines, tout en assurant une efficacité opérationnelle accrue ainsi qu'une surveillance et des pratiques optimisées en matière de gestion des risques. De plus, nous avons continué de mettre à jour nos pratiques, nos politiques et nos outils de gestion des risques pour qu'ils soient conformes aux normes du secteur, aux exigences législatives et aux lignes directrices réglementaires.



ORSA et simulation de crise

La SCHL effectue une ORSA qui lui permet de mieux comprendre les interactions entre son profil de risque et ses besoins en capital. Dans le cadre de ce processus, nous évaluons les risques d'un point de vue quantitatif et estimons nos besoins en capital ainsi que notre situation de solvabilité afin d'établir des cibles de capital interne.

Nous effectuons aussi un exercice de simulation de crise à l'échelle de la Société. Il s'agit d'une évaluation quantitative de la suffisance du capital dans des conditions économiques et financières défavorables précises. La simulation de crise à l'échelle de la Société permet d'évaluer l'APH, le financement hypothécaire et les portefeuilles de placements selon des scénarios défavorables (comme une récession économique profonde ou grave). Grâce au programme de simulation de crise à l'échelle de la Société, nous pouvons déterminer les mesures que la direction doit prendre, le cas échéant, pour maintenir un capital suffisant.

L'ORSA et l'exercice de simulation de crise de 2024 ont confirmé que, malgré l'incertitude qui plane sur l'économie canadienne, la SCHL dispose de suffisamment de capital pour faire face au stress financier, même dans le contexte des terribles chocs de marché hypothétiques des exercices. De plus, nous confirmons que les mesures de gestion actuellement prévues assurent la conformité de la SCHL au nouveau Cadre de surveillance du BSIF pour l'APH pour immeubles collectifs selon la projection de base. Nous continuons de surveiller de près les risques actuels et émergents afin d'assurer la résilience financière de la SCHL.

Consultations et lignes directrices du BSIF

Les annonces suivantes, faites en 2024 par le BSIF touchent la SCHL :

Nouveau Cadre de surveillance du BSIF

Le 8 février 2024, le BSIF a publié son nouveau cadre de surveillance qui vise les institutions financières fédérales (IFF) et les régimes de retraite privés fédéraux. Officiellement appliqué depuis le 1^{er} avril 2024, il représente le changement le plus important de ces 25 dernières années dans l'approche de surveillance du BSIF. Parmi les changements notables, on peut citer les suivants :

- Élargissement de l'échelle de cotation des risques de quatre à huit points, ce qui permettra de signaler plus tôt aux IFF les changements dans l'évaluation du risque effectuée par le BSIF;

- Plus d'informations à l'intention des IFF sur les facteurs qui déterminent leur cote de risque;
- Introduction de nouvelles catégories de risque – risque d'exploitation, résilience financière, résilience opérationnelle et gouvernance du risque, et prise en compte de considérations liées aux risques climatiques.

Ligne directrice B-10 sur la gestion du risque lié aux tiers

Cette ligne directrice est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2024. Elle établit les attentes en matière de risque associées à la gestion des ententes avec des tiers. Notre programme de gestion des risques liés aux fournisseurs et les documents de gouvernance connexes prévoient l'obligation de rendre des comptes et fournissent des orientations ainsi que des outils pour une gestion efficace du risque lié aux tiers. Il décrit les processus à suivre pour déterminer, évaluer, traiter (contrôler) et surveiller l'exposition au risque lié aux tiers. Nos pratiques de gestion des risques liés aux tiers sont conformes aux exigences de la ligne directrice B-10 et continueront d'améliorer nos activités auxquelles elles sont intégrées.

Ligne directrice B-13, Gestion du risque lié aux technologies et du cyberrisque

Cette ligne directrice du BSIF est entrée en vigueur en janvier 2024. Elle énonce les attentes quant à la saine gestion du risque lié aux technologies et du cyberrisque par les IFF. Elle établit aussi les attentes à l'égard des institutions financières pour qu'elles puissent être concurrentielles et tirer pleinement parti de l'innovation numérique tout en assurant une saine gestion du risque lié aux technologies. Les pratiques de la SCHL sont conformes aux principes de la ligne directrice B-13. Nous continuons d'améliorer les processus afin d'améliorer notre maturité dans ce domaine.

Consultation sur la version à l'étude de l'exercice normalisé d'analyse de scénarios climatiques (ENASC)

En décembre 2024, la SCHL a répondu à une demande de consultation sur la version à l'étude de la phase 2 de l'ENASC (la phase 1 a été achevée en décembre 2023). L'ENASC a pour objectif d'aider les IFF à mieux comprendre leur exposition potentielle aux risques climatiques. Il vise aussi à renforcer leur capacité à effectuer des analyses de scénarios climatiques et à évaluer les risques. À titre d'exercice entièrement normalisé, l'ENASC permettra aussi au BSIF de comparer les évaluations quantitatives des risques climatiques de toutes les IFF. Le BSIF a utilisé les commentaires formulés lors de la première partie de la consultation pour mettre à jour la méthode de l'ENASC, créer une version à l'étude du classeur Excel de l'ENASC et un ensemble d'instructions, et produire un rapport intitulé *Ce que nous avons appris*.

Ligne directrice Assurance fournie par les relevés de capital/fonds propres, de levier et de liquidité

En juillet 2024, le BSIF a révisé cette ligne directrice qui vise à informer les auditeurs externes et les institutions du travail à effectuer sur leurs relevés réglementaires, afin de clarifier les exigences de production des relevés réglementaires et d'harmoniser ces attentes pour l'ensemble des IFF. Les rendements réglementaires contribuent de façon importante à l'évaluation de la solidité d'une IFF. À compter du premier trimestre de 2024, la haute direction devra trimestriellement examiner et attester l'exactitude et l'exhaustivité du calendrier de couverture du TSAH. Des mises à jour des politiques, des lignes directrices et des processus seront apportées au besoin pour répondre aux exigences du BSIF.

Dans le cadre de l'adoption des réformes de Bâle III et de la Norme internationale d'information financière 17 (IFRS 17), le BSIF a amélioré et harmonisé ses attentes en matière d'assurance pour le rendement du capital, de l'effet de levier et des liquidités des banques et des assureurs. Pour les banques, la portée comprend maintenant des mesures de liquidité, en plus de celles du capital et de l'effet de levier. Pour les assureurs, la portée comprend maintenant un avis d'audit interne, en plus de l'attestation de la direction et de l'avis d'audit externe.

Ligne directrice E-21 sur la gestion du risque opérationnel et la résilience opérationnelle

Le 22 août 2024, le BSIF a publié cette ligne directrice qui établit des attentes visant à aider les institutions financières à se préparer à des perturbations graves et à s'en remettre. Elle rehausse les attentes existantes en matière de gestion du risque opérationnel et en établit de nouvelles en matière de résilience opérationnelle, de gestion du risque lié à la continuité des activités, de gestion de crise, de gestion du changement et de gestion du risque lié aux données. On s'attend à ce que les institutions financières répondent immédiatement aux attentes en matière de gestion du risque opérationnel énoncées dans la ligne directrice (sections 1 et 2). Toutefois, une approche de mise en œuvre progressive est prévue pour les autres attentes qui devrait faire l'objet d'un plein respect et d'une opérationnalisation totale d'ici le 1^{er} septembre 2026. La SCHL a élaboré un plan pour s'y conformer d'ici la date d'entrée en vigueur.

Taux admissible minimal

Le BSIF a annoncé qu'à compter du 21 novembre 2024, un taux admissible minimal fixe ne serait plus exigé pour le transfert simple des prêts non assurés au moment du renouvellement. Cette mesure s'applique lorsqu'un emprunteur transfère son prêt hypothécaire non assuré d'un prêteur sous réglementation fédérale à un autre prêteur, sans augmentation de la période d'amortissement ni du montant du prêt. Bien qu'elle concerne principalement les prêteurs, la SCHL doit continuer d'appliquer les judicieux principes de souscription de prêts hypothécaires de la ligne directrice B-20.

Avis relatif à la réglementation sur la gestion du risque lié à la culture

Le 21 novembre 2024, le BSIF a publié cet avis relatif à la réglementation qui est entré en vigueur immédiatement. L'avis établit les attentes en matière de gestion du risque lié à la culture dans les domaines de la gouvernance et la gestion de la culture à l'échelle de l'entreprise. Le BSIF exercera un jugement réglementaire quant au début des essais et des examens du secteur. Il s'agit d'un avis relatif à la réglementation considéré comme une directive rapide et temporaire qui doit être abrogée ou incluse dans une ligne directrice à l'avenir. Sa version future est à déterminer.

Un processus de consultation antérieur mené au deuxième trimestre de 2023 a révélé que la SCHL répondait adéquatement à ces attentes.

Ligne directrice sur la Norme internationale d'information financière 17 (IFRS 17)

Le 21 novembre 2024, le BSIF a publié cette ligne directrice en remplacement du *Préavis* de l'IFRS 17. Celle-ci regroupe les attentes comptables existantes, élimine les renseignements redondants, clarifie les attentes comptables et répond à des préoccupations particulières concernant la comparabilité. Aucune nouvelle directive n'a été ajoutée.

Modifications des normes comptables à venir

Il a été établi que la nouvelle norme ci-après publiée par l'International Accounting Standards Board (IASB), qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027, aura une incidence importante sur la Société dans l'avenir. En plus de la norme présentée ci-dessous, d'autres Normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles ou modifiées qui sont évaluées sont présentées à la note 3 de nos états financiers consolidés audités de 2024.

IFRS 18, États financiers : présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'International Accounting Standards Board a publié la norme IFRS 18, *États financiers : présentation et informations à fournir*, qui remplacera la norme IAS 1, *Présentation des états financiers*, à compter du 1^{er} janvier 2027. L'IFRS 18 n'aura pas d'incidence sur la façon de mesurer notre rendement financier. Toutefois, elle modifiera la présentation de nos états financiers et nos exigences de divulgation pour certaines de nos notes afférentes aux états financiers consolidés. En vertu de l'IFRS 18, il y aura une nouvelle présentation de l'état des résultats et du résultat global ainsi que d'autres exigences de divulgation, y compris les mesures de rendement définies par la direction. Nous évaluerons les changements que nous devons apporter à nos processus comptables et de production de rapports existants en raison de l'application de l'IFRS 18.

Nous avons formé une équipe chargée d'analyser et de mettre en place la nouvelle norme comptable, et l'élaboration d'un plan de projet détaillé est en cours. Nous évaluons actuellement l'incidence potentielle de cette nouvelle norme sur nos états financiers consolidés.

Divulgence des risques financiers liés au climat 2024

La SCHL continue de faire progresser l'harmonisation de ses pratiques de gestion des risques climatiques et de divulgation. Elle poursuit ses efforts face aux attentes en matière de gestion des risques climatiques et d'informations financières en lien avec les changements climatiques établies dans la ligne directrice B-15, *Gestion des risques climatiques* publiée par le BSIF et l'ancien Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) mis sur pied par le Conseil de stabilité financière, maintenant géré par la Fondation IFRS.

Nous surveillons aussi les normes mondiales établies par le Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité (ISSB) : IFRS S1, *Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité* et *Informations à fournir en lien avec les changements climatiques* et IFRS S2, *Informations à fournir en lien avec les changements climatiques*. À l'heure actuelle, nous ne sommes pas tenus de faire rapport sur les exigences publiées par l'ISSB.

En décembre 2024, le Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité a publié ses toutes premières Normes canadiennes d'information sur la durabilité (NCID) : NCID 1, *Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité* et NCID 2, *Informations à fournir en lien avec les*

changements climatiques. Nous ne sommes pas actuellement tenus de rendre des comptes quant au respect des exigences publiées par le Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité. L'incidence de ces normes sur notre information financière relative aux changements climatiques n'a pas encore été évaluée.

En 2024, le gouvernement du Canada a mis à jour sa Stratégie pour un gouvernement vert (SGV) en s'attendant à ce que les sociétés d'État s'y conforment. La SCHL continue d'adapter ses pratiques en ce qui a trait aux activités écologiques et liées à la résilience climatique. Nous y parviendrons en menant les actions suivantes : élaboration d'un plan de transition climatique qui établit des étapes claires et mesurables vers la réduction des émissions, recours à des méthodes reconnues à l'échelle internationale, comme le Protocole des gaz à effet de serre, et établissement de processus visant à améliorer la résilience climatique dans le cadre de nos services et de nos activités.

La section qui suit décrit les mesures que nous prenons pour intégrer les facteurs climatiques dans les **4 catégories** de la gestion des risques climatiques : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques, et les paramètres de mesure et les cibles, comme l'indiquent la ligne directrice B-15 du BSIF et les recommandations du GIFCC.



1. Gouvernance

En 2024, nous avons continué d'améliorer l'expertise en matière de climat du Conseil d'administration, de la haute direction ainsi que des responsables et gestionnaires des risques de la SCHL.

Le tableau suivant présente la surveillance des risques et des occasions liés aux changements climatiques par le Conseil d'administration et la direction :

Gouvernance de la gestion des risques climatiques



La charte du Conseil d'administration de la SCHL décrit les rôles et les responsabilités de chaque membre du Conseil d'administration. Il s'agit notamment des fonctions liées aux activités suivantes : planification stratégique, gestion des risques, gestion financière, rapports et contrôles internes, gouvernance de la Société, surveillance de l'intégrité, évaluation et planification de la relève, communications et divulgation publique. Le Conseil d'administration joue un rôle clé dans la supervision de la divulgation des répercussions possibles actuelles et futures des occasions et des risques liés au climat sur les marchés, les secteurs d'activité, la stratégie d'entreprise ou d'investissement, les états financiers et les rapports ainsi que les flux de trésorerie futurs de la SCHL.

Comités du Conseil d'administration

Comité de la résilience et des risques

La fonction de gestion des risques du Conseil d'administration exige qu'il s'assure que les systèmes, les politiques et les procédures appropriés sont en place pour cerner et gérer les principaux risques liés aux activités de la SCHL. Il s'agit notamment des risques liés au climat qui pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie, l'accès au financement ou le coût du capital de la SCHL. Le Conseil d'administration assure la surveillance des risques liés au climat par l'entremise de son Comité de la résilience et des risques.

Dans le cadre de ses rôles et de ses responsabilités, le Comité de la résilience et des risques s'assure que le Cadre de GRE de la SCHL favorise des pratiques de gestion des risques efficaces et uniformes fondées sur l'appétit pour le risque de la SCHL dans le contexte de son environnement de risque. Consultez la section Gestion des risques pour en savoir plus sur le processus de production de rapports sur les risques de la SCHL et les sujets examinés par le Conseil d'administration, y compris les principaux risques climatiques soulignés en 2024 dans le cadre du processus de production du Rapport trimestriel sur la gestion des risques (RTGR).

Comité de vérification

Le Comité de vérification aide le Conseil d'administration à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance, notamment en ce qui a trait à la présentation de l'information financière, aux processus d'audit et aux mécanismes de contrôle interne. Le Comité de vérification supervise l'établissement d'un cadre de contrôle interne et s'assure que la direction met en place et maintient des politiques et des systèmes de contrôle interne appropriés. Il veille aussi à ce que des politiques, des mesures et des pratiques adéquates soient en place pour déterminer, évaluer et gérer les risques dans l'ensemble de la SCHL, y compris ceux liés au climat.

Fiduciaires de la Caisse de retraite

Les fiduciaires de la Caisse de retraite gèrent et administrent, à la demande du Conseil d'administration, tous les aspects de la Caisse de retraite (la Caisse), notamment en veillant à ce que tous les risques, y compris ceux liés au climat, soient déterminés et gérés. Les fiduciaires examinent aussi tout changement apporté à l'Énoncé des principes et de la philosophie de placement, les politiques de gestion des risques de la SCHL applicables à la Caisse et le rapport annuel, y compris le rapport sur l'information financière relative au climat, et formulent des recommandations au Conseil à ce sujet.

Comités de gestion

Comité de gestion sur les risques et les rapports

Le Comité de gestion sur les risques et les rapports (CGRR) se réunit au moins une fois par mois, et examine, évalue, approuve (au besoin) et supervise les principaux risques d'entreprise et les tendances, y compris la mise en œuvre des cadres et des exigences de gestion des risques climatiques. Le CGRR est composé de membres du Comité de la haute direction.

Comité de la haute direction

Le Comité de la haute direction se réunit toutes les deux semaines, et appuie le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie et des priorités de l'organisation. Il est aussi responsable de la réalisation de la stratégie et de la surveillance des mesures de rendement. Il surveille le budget ainsi que les résultats financiers de l'organisation et approuve les projets principaux, y compris la portée, les avantages et les investissements connexes. À la demande de la présidente et première dirigeante, le Comité de la haute direction fournit une orientation stratégique à l'égard des occasions et des risques liés au climat. Le Comité est composé de la présidente et première dirigeante et des membres de la haute direction des secteurs suivants : Finances, Gestion des risques, Assurance et Titrisation, Programmes de logement, Affaires de la Société et Politiques, Transformation des affaires, Connaissance du marché, et Personnes et culture.

Comité de gestion de l'actif et du passif

Le Comité de gestion de l'actif et du passif (CEAP) examine et approuve les principales hypothèses, les méthodes, les modèles et les limites et en recommande l'approbation au Conseil d'administration et à ses comités sur des questions liées à la gestion des risques financiers, y compris les risques climatiques. En tant que risque transversal, les risques climatiques peuvent avoir une incidence sur l'organisation par le biais de différentes catégories de risques financiers. Toute répercussion sur notre situation financière en raison de risques liés au climat serait communiquée au CEAP.

Le CEAP se réunit deux fois par trimestre et est composé de membres de la haute direction des secteurs suivants : Assurance et Titrisation, Investissements et Trésorerie, Programmes de logement, Finances, Gestion des risques, Services d'actuariat, et Audit et Évaluation. Chaque trimestre, le président du Comité rend compte des activités du CEAP au CGRR.

Comité des placements

Le Comité des placements est un groupe consultatif que consulte le vice-président, Investissements et Trésorerie, à propos de questions relatives à la gestion des portefeuilles de placement des activités d'assurance et de titrisation. Plus précisément, en ce qui concerne les risques climatiques, le Comité des placements examine les recommandations de l'équipe Investissements et Trésorerie sur la répartition de l'actif. Ces recommandations sont fondées sur l'analyse des répercussions possibles des risques climatiques selon divers scénarios.

Le Comité des placements se réunit au moins quatre fois par année. Il est composé de membres de la haute direction des secteurs suivants : Investissements et Trésorerie, Surveillance et analytique des risques, Finances, Gestion des risques et Stratégie et Produits.

Comité directeur sur les divulgations des risques climatiques

Ce comité fournit des conseils et une orientation sur le projet de gestion des risques climatiques de la SCHL. Il a pour objectif d'améliorer les capacités de gestion et de divulgation des risques liés au climat de la SCHL. On veut ainsi assurer l'harmonisation avec les recommandations du GIFCC ainsi que les exigences et les échéances de la ligne directrice B-15 du BSIF. Le comité vise aussi à s'assurer que l'infrastructure existante de la Société (gouvernance de la Société, processus de gestion des risques, planification stratégique et financière et prise de décisions) est en mesure de faire avancer la gestion des occasions et des risques liés au climat au sein de l'organisation.

Le comité se réunit tous les mois en 2024. Il est composé de membres des secteurs suivants : Finances, Bureau du chef de la gestion des risques, Assurance et Titrisation et Programmes de logement. Il fait rapport au CGRR et au CEAP afin de tirer parti de leur expertise propre ou de leur pouvoir décisionnel, au besoin.

Habilités et compétences du Conseil d'administration et de la haute direction

Séances de littératie à l'intention du Conseil d'administration et de la haute direction

Pour s'assurer que le Conseil d'administration et la haute direction disposent des connaissances nécessaires pour gérer efficacement les risques liés au climat, des séances de littératie à l'égard des risques climatiques ont eu lieu avec le Conseil d'administration et le CGRR. Les sujets abordés lors de ces séances comprenaient des mises à jour sur ce qui suit :

- Les occasions et les risques liés au climat pour la SCHL.
- Les rapports et les exigences réglementaires.
- L'état d'avancement du projet de gestion des risques climatiques de la SCHL.

En plus de ce qui précède, des ateliers ont été organisés avec les spécialistes des risques du secteur d'activité de la SCHL (première ligne de maîtrise). Voici les sujets abordés :

- Exigences réglementaires et matière de rapports.
- Rôles et responsabilités des spécialistes des risques du secteur d'activité.
- Évaluation des risques liés au climat.
- Signalement des risques liés au climat dans les RTGR.

Expertise du Conseil d'administration en gestion des risques

En 2024, la SCHL a mis à jour sa matrice des compétences, de la diversité et de l'emplacement géographique pour son Conseil d'administration. Parmi les membres actuels du Conseil d'administration de la SCHL, 55 % ont de l'expérience professionnelle en gestion des risques, notamment au chapitre des risques financiers complexes, de la clientèle ou des activités. Le président actuel de notre Conseil d'administration possède une vaste expérience des questions liées aux risques climatiques et fait partie du groupe d'experts sur l'adaptation de l'Institut climatique du Canada.

Rémunération du Conseil d'administration

En tant que société d'État, la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SCHL est déterminée par le Bureau du Conseil privé et indiquée dans les Lignes directrices sur la rémunération et les dépenses du Conseil d'administration de la SCHL. À l'heure actuelle, les enjeux climatiques ne sont pas directement pris en compte dans la rémunération des membres du Conseil d'administration.

2. Stratégie

En 2024, nous avons continué d'améliorer nos aptitudes à quantifier l'incidence des risques liés au climat sur les activités de la SCHL. Pour ce faire, nous avons effectué diverses analyses et créé des cadres qui permettront de réaliser d'autres analyses et évaluations à l'avenir.

Évaluations des risques climatiques

Le tableau qui suit résume la façon dont les risques financiers et les domaines susceptibles d'avoir une incidence sur les activités de la SCHL peuvent se concrétiser par les risques climatiques et leurs canaux de transmission.²¹

En ce qui concerne les produits d'APH de la SCHL, la police d'assurance exclut les dommages matériels résultant d'un cas de force majeure, y compris les phénomènes météorologiques extrêmes. Cette perte subie serait donc couverte par l'assurance pour propriétaires-occupants, et non par les produits d'APH de la SCHL. Toutefois, un évènement climatique physique important peut toucher une région donnée du pays, de sorte qu'il pourrait y avoir des répercussions indirectes menant à une demande de règlement d'assurance couverte par les polices d'assurance de la SCHL, comme précisé dans le tableau ci-dessous.

Il peut aussi y avoir des répercussions financières sur la SCHL en ce qui a trait aux programmes de logement qu'elle administre au nom du gouvernement du Canada, conformément à l'orientation des politiques et à la conception du programme, notamment les pouvoirs stratégiques et financiers explicites.

Les futures répercussions importantes seront évaluées à mesure que les données sur les facteurs climatiques seront disponibles (consultez la section Gestion des risques pour en savoir plus sur notre Cadre de GRE).

Domaines susceptibles d'avoir une incidence	Risque	Canal de transmission	Catégorie de risque climatique (physique/lié à la transition)
Probabilité de défaut ou perte élevée en cas de défaut pour les prêts et les demandes de règlement d'assurance	Risque d'assurance/ de crédit	L'exposition directe ou indirecte aux dangers liés au climat pourrait entraîner des pertes ou des cessations d'emplois, ou une augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien, ce qui affaiblirait la capacité de l'emprunteur à rembourser ses dettes.	Risque physique
		La transition des secteurs à forte intensité de carbone pourrait réduire les possibilités d'emplois ou augmenter les coûts d'exploitation et d'entretien, ce qui affaiblirait la capacité de l'emprunteur à rembourser ses dettes.	Risque lié à la transition
		La migration loin des régions à risque élevé ou à haute intensité de carbone donne lieu à une réduction de la croissance économique locale.	Risque physique et lié à la transition
	Risque de marché/ d'assurance	La valeur des propriétés pourrait se déprécier dans des régions exposées aux dangers liés au climat ou comptant de nombreux secteurs à haute intensité de carbone.	Risque physique et lié à la transition

²¹ La Banque de règlements internationaux (document en anglais seulement) définit les canaux de transmission comme les chaînes causales qui expliquent comment les facteurs de risque climatique présentent des risques financiers qui ont une incidence directe ou indirecte sur les organisations par l'entremise de leurs contreparties, des actifs qu'elles détiennent et de l'économie dans laquelle elles exercent leurs activités. (<https://www.bis.org/bcb/publ/d517.pdf>)

Domaines susceptibles d'avoir une incidence	Risque	Canal de transmission	Catégorie de risque climatique (physique/lié à la transition)
Incidence négative sur la valeur des actifs des valeurs mobilières	Risque de crédit	Les investisseurs pourraient exiger des rendements supérieurs, c.-à-d. un écart de crédit plus élevé de la part de la société émettrice pour compenser le risque futur découlant du climat. Par conséquent, la valeur des actifs des obligations actuelles des émetteurs diminuerait.	Risque physique et lié à la transition
Demandes de règlement relativement aux cautionnements de paiement périodique d'émetteurs régionaux vulnérables	Risque de liquidité	Pertes importantes pour les petites institutions financières non diversifiées dont les portefeuilles sont trop concentrés sur les prêts hypothécaires dans les régions à risque élevé.	Risque physique et lié à la transition
Respect des paiements qu'exigent les emprunts qui soutiennent les activités d'octroi de prêts	Risque de liquidité	La concentration des prêts dans les régions à risque pourrait entraîner des pertes qui affaiblissent la capacité à rembourser la dette.	Risque physique et lié à la transition

Hiérarchisation des risques climatiques et des facteurs connexes

En 2024, la SCHL a continué de mettre l'accent sur les feux de forêt et les inondations comme étant des facteurs de risque physique prioritaires dans le cadre de ses évaluations. Celles-ci permettent de comprendre les répercussions climatiques sur sa stratégie opérationnelle et son rendement financier. Nous avons fait des progrès en 2024 dans la mesure des risques liés à la transition. Nous reconnaissons toutefois qu'il reste des défis méthodologiques et en matière de données (p. ex., manque de données de grande qualité au niveau sectoriel et de renseignements sur le chauffage et les sources d'énergie des immeubles) à surmonter pour évaluer les effets des risques liés à la transition sur les activités de la SCHL. Nous développons aussi une expertise et d'autres approches pour effectuer les évaluations, en dépit de ces limites. À mesure que le contexte des données s'améliorera et que les méthodes évolueront, nous accorderons la priorité à l'évaluation de l'incidence potentielle de la tarification du carbone, des codes du bâtiment à consommation énergétique carboneutre et des cibles de carboneutralité, ainsi qu'à l'évolution des préférences des consommateurs et des investisseurs.

Ces facteurs de risque ont été hiérarchisés au moyen d'un processus qui a pris en compte la possibilité de répercussions importantes sur la SCHL. Ce processus comprenait une analyse documentaire visant à dresser une liste complète des dangers liés au climat et des risques liés à la transition qui pourraient toucher la SCHL, à la lumière des données climatiques actuelles. Les critères suivants ont été pris en compte dans ce processus :

- La fréquence des événements établie à l'aide des données de la Base de données canadiennes sur les catastrophes.
- La valeur totale des demandes de règlement d'assurance de première ligne par coût d'un événement unique, selon les renseignements fournis par le Bureau d'assurance du Canada.
- Les priorités du gouvernement du Canada énoncées dans la Stratégie nationale d'adaptation, le Profil national des risques et les budgets.
- La disponibilité des données.

La SCHL entend revoir ce processus régulièrement pour s'assurer de déterminer et de gérer adéquatement les risques climatiques liés à ses activités.

Exposition aux risques d'inondation

En 2024, nous avons continué de faire progresser notre analyse et d'évaluer en détail notre exposition aux risques d'inondation dans le cadre des activités d'APH et de financement hypothécaire. L'exposition de la SCHL aux risques d'inondations riveraines est calculée en fonction des propriétés situées dans des régions où les probabilités d'inondation sont égales ou supérieures à un événement tous les 100 ans. L'évaluation de l'exposition de nos activités d'APH et de financement hypothécaire aux risques d'inondation est essentielle pour éclairer notre compréhension des risques d'inondation.

Nous estimons l'exposition comme suit²² :

- Activités d'APH pour propriétaires-occupants²³ (souscrite à l'unité et de portefeuille) : 48 737 prêts assurés, pour un total de 8,5 milliards de dollars, ce qui représente 3,6 % du solde des prêts assurés en vigueur. La Colombie-Britannique affiche le pourcentage le plus élevé de logements exposés aux risques d'inondation, soit 6,5 %.
- Activités d'APH pour immeubles collectifs : 1 045 prêts assurés, pour un total de 6,3 milliards de dollars, ce qui représente 3,4 % des soldes des prêts assurés en vigueur. L'Alberta affiche le pourcentage le plus élevé de logements exposés aux risques d'inondation, soit 4,9 %.
- La Colombie-Britannique affiche le solde assuré le plus élevé en ce qui a trait aux risques d'inondation par logement, suivie de l'Alberta et du Manitoba.
- Activité de financement hypothécaire : 83 427 prêts titrisés, pour un total de 20,5 milliards de dollars, ce qui représente 3,8 % du solde global des prêts titrisés. C'est en Colombie-Britannique que l'exposition aux risques est la plus élevée, soit environ 6,1 %.

Il est à noter que la SCHL examine la méthode utilisée pour calculer l'exposition aux risques d'inondation pour en assurer l'exhaustivité et quantifier le risque. Par conséquent, les résultats pourraient être différents à l'avenir.

Élaboration de cartes des risques de feux de forêt

En 2024, des travaux ont été effectués pour élaborer des cartes des risques de feux de forêt et estimer l'effet de l'historique des feux de forêt sur les prix des habitations. La combinaison des sources de données ouvertes sur le couvert arboré, la durée de la saison des incendies et la sécheresse des sources de combustible de Ressources naturelles Canada et d'Environnement et Changement climatique Canada a permis de produire une carte qui identifie les régions du Canada les plus à risque de feux de forêt. L'historique des feux de forêt a aussi été analysé pour déterminer leur incidence sur les prix des habitations. Ce travail continuera d'être peaufiné au cours de 2025, et se traduira par la publication des chiffres sur l'exposition et les répercussions.

Résilience climatique

Analyse des scénarios climatiques dans le cadre du processus de répartition stratégique de l'actif des placements dans l'APH

En 2024, la SCHL a fait appel à une solution de scénario climatique de tiers pour analyser divers scénarios de changements climatiques et prévoir les rendements attendus des portefeuilles modèles dans le cadre de ses activités d'APH. Au moyen de la modélisation des canaux de transmission des risques climatiques, la solution génère les possibles répercussions financières des risques climatiques ainsi que des incertitudes sur les catégories d'actifs et les marchés dans lesquels elle investit.

L'exercice consistait à obtenir des rendements de placement pour chacune des expositions sous-jacentes du portefeuille d'APH. Nous avons examiné quatre scénarios climatiques en utilisant des hypothèses standard, comme il est indiqué ci-dessous :

- Politiques actuelles : Seules les politiques actuellement mises en œuvre sont conservées, ce qui entraîne un risque physique élevé.
- Moins de 2 °C : Augmentation progressive de la rigueur des politiques climatiques, ce qui donne 67 % de chances de limiter le réchauffement de la planète à moins de 2 °C.
- Transition retardée : Les émissions annuelles ne diminuent pas avant 2030. Des politiques rigoureuses sont nécessaires pour limiter le réchauffement à moins de 2 °C. Les émissions négatives sont limitées.

²² Les résultats sont fondés sur les plus récentes données disponibles à la fin du deuxième trimestre de 2024. Les estimations sont fondées sur les prêts qui pourraient être correctement géocodés ou mis en correspondance (environ 98 % de prêts pour propriétaires-occupants, 99 % de prêts pour immeubles collectifs et 95 % de prêts titrisés dans des TH LNH).

²³ Il est à noter que le rapport annuel 2023 de la SCHL ne comprenait que les activités d'APH pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité.

- Consommation énergétique carboneutre d'ici 2050 : Limite du réchauffement climatique à 1,5 °C au moyen de politiques climatiques rigoureuses et de l'innovation, et atteinte de la carboneutralité mondiale vers 2050.

Cette analyse nous a permis d'intégrer les risques climatiques dans le processus de répartition stratégique de l'actif de la SCHL. Les résultats de l'analyse montraient qu'aucune des options du portefeuille n'était exposée de façon disproportionnée à l'un ou l'autre des scénarios climatiques. Il n'y a donc pas eu de recommandation de changements aux pondérations des affectations proposées. De plus, nous ne voyons aucun signe d'incidence importante sur le portefeuille d'APH au cours de la période de 10 ans visée par la répartition stratégique de l'actif. Nous examinerons les données chaque année et proposerons des recommandations visant à atténuer les risques climatiques si/quand les répercussions deviennent suffisamment importantes pour les justifier.

Analyse de scénarios climatiques dans le cadre du processus d'ORSA

En 2024, nous avons commencé à intégrer les risques climatiques dans notre processus d'ORSA, qui s'applique à nos activités d'APH et de financement hypothécaire. Cet exercice vise à évaluer la faisabilité et l'incidence des scénarios climatiques sur la suffisance du capital afin d'assurer par la suite la conformité aux attentes réglementaires.

Notre approche comprend la mise à profit de scénarios de tiers semblables à ceux décrits dans le processus de répartition stratégique de l'actif ci-dessus. Nous mettons à l'essai l'application de tiers en vue de l'utiliser pour évaluer l'applicabilité de ces scénarios au cadre ORSA et de déterminer leur faisabilité sur le plan de la quantification des exigences en matière de capital liées au climat.

D'ici la fin de l'exercice 2025, nous intégrerons les risques liés à la transition climatique à nos évaluations, et travaillerons à l'intégration des principaux risques climatiques physiques (p. ex., inondations et feux de forêt) pour les activités d'APH et de financement hypothécaire de la SCHL.

Exercice normalisé de scénarios climatiques (ENASC)

La SCHL a participé à l'ENASC du BSIF. Notre participation a grandement contribué à améliorer notre compréhension et notre gestion des risques liés au climat. La SCHL n'assure pas directement les propriétés contre les dommages causés par les inondations ou les feux de forêt. Toutefois, le processus nous a permis de déterminer des domaines de notre portefeuille d'APH qui sont vulnérables aux inondations fluviales ou côtières et aux feux de forêt. Il nous a aidés à mieux comprendre notre exposition aux risques indirects dans le cadre de nos activités d'APH.

Résilience opérationnelle

Évaluation des risques climatiques pour les services essentiels

En 2024, l'équipe de la Gestion de la continuité des activités de la SCHL a effectué des évaluations des risques climatiques pour déterminer le risque pour les services essentiels à la mission de la Société en cas d'urgence ou de catastrophe climatique majeure. Le risque a été évalué au moyen de l'analyse de la répartition géographique (c.-à-d. l'emplacement) du personnel qui fournit ces services et de la possible interruption des services. Chaque service essentiel s'est vu attribuer une cote de risque fondée sur l'indice de concentration correspondant à un risque climatique faible, moyen, élevé ou grave. En 2025, chaque secteur d'activité examinera comment les activités se poursuivraient si une catastrophe climatique frappait des régions où des services essentiels qui présentent des risques climatiques graves ou élevés. Les secteurs mettront aussi en place des stratégies de reprise appropriées dans le plan de poursuite des activités du secteur pour atténuer le risque.

Gestion de la continuité des activités et planification de scénarios

En 2024, l'équipe de la Gestion de la continuité des activités a dirigé la formation et l'exercice de simulation annuels destinés à notre personnel essentiel à la mission. Ces personnes sont maintenant mieux informées et prêtes à intervenir en cas de catastrophe ou de situation d'urgence, et à atténuer les risques climatiques dans les fonctions les plus importantes de la Société.

Occasions

Nous continuons d'offrir des produits et des programmes qui favorisent l'efficacité énergétique et la réduction des gaz à effet de serre (GES). (Consultez les sections Programmes de logement et Assurance prêt hypothécaire du présent rapport pour connaître les produits et les programmes.)

De plus, pour les programmes de logement, la SCHL continuera de travailler avec LICC et d'autres organismes gouvernementaux sur l'élaboration de politiques, la conception de programmes et les pouvoirs en ce qui a trait aux risques climatiques et à la promotion du renforcement de la résilience et de l'efficacité énergétique.

Perspectives

- Faire progresser l'intégration des risques liés au climat dans le processus ORSA.
- Poursuivre le travail d'amélioration de l'évaluation des répercussions des feux de forêt.
- Continuer à évaluer les répercussions des risques physiques liés au climat (inondations et feux de forêt) et des risques liés à la transition climatique sur les activités d'APH et de financement hypothécaire de la SCHL.
- Évaluer l'exposition aux risques physiques liés au climat (inondations et feux de forêt) sur les activités des programmes de logement de la SCHL.
- Déterminer et évaluer les risques liés au climat à toutes les étapes de la chaîne de valeur de la SCHL (à l'exclusion de celles mentionnées ci-dessus) ainsi que les facteurs de risque physique, au-delà des inondations et des feux de forêt.
- Déterminer et évaluer les occasions liées au climat de la SCHL.



3. Gestion des risques

En tant que risque transversal, les changements climatiques contribueront aux répercussions des risques existants sur la Société et les aggraveront. C'est pourquoi nous continuons d'améliorer notre compréhension de l'incidence des risques liés au climat sur les risques stratégiques, financiers, opérationnels, juridiques et de conformité, et modifions nos processus et nos politiques pour les gérer adéquatement.

Gestion des risques climatiques

La SCHL définit le risque climatique comme étant le risque découlant de l'incidence des facteurs climatiques (physiques et de transition) sur ses activités (opérations, programmes, activités commerciales, investissements, planification financière) et sa prise de décisions.

L'appétit pour le risque de la SCHL reconnaît que les conséquences de ce type de risque peuvent en fin de compte se manifester aux niveaux stratégique, financier, opérationnel ou de la réputation, ou selon une combinaison de ces éléments. Les limites de la mesure de l'appétit pour le risque dans le CAR aident donc à gérer le risque climatique dans les limites de notre appétit pour le risque (p. ex., les événements climatiques qui ont des répercussions financières seraient pris en compte dans les limites établies pour nos mesures financières de l'appétit pour le risque).

En 2024, l'appétit pour le risque à l'échelle de la Société s'est répercuté sur les activités d'APH de la SCHL.

Surveillance des risques et production de rapports

Le Cadre de GRE établit l'approche de la SCHL en matière de signalement des risques. Plus précisément, le chef de la gestion des risques doit communiquer les résultats de l'évaluation des risques à la haute direction et au Conseil d'administration par l'entremise du RTGR. Le RTGR fournit une évaluation du profil des risques d'entreprise de la SCHL, y compris les principaux risques, et de l'efficacité des activités d'atténuation et de contrôle des risques.

Un groupe interfonctionnel de spécialistes sur les risques climatiques a été mis sur pied en 2024 pour intégrer le contenu sur les risques climatiques dans les RTGR. Des experts provenant des équipes de surveillance des risques et des secteurs d'activité de la SCHL le composent. Ce groupe aide à déterminer la mesure dans laquelle les facteurs de risque climatique ont une incidence sur la SCHL et appuie l'intégration du contenu sur les risques climatiques dans les RTGR.

Les principaux risques climatiques mis en évidence en 2024 comprennent l'augmentation de la fréquence des catastrophes naturelles, ce qui exerce des pressions à la hausse sur les coûts de la construction et d'assurance habitation en raison du nombre accru de demandes de règlement. Ces risques accrus entraîneront une hausse des coûts de propriété, et exacerberont l'offre de logements et les conditions d'abordabilité.

Évaluations du risque opérationnel

En 2024, nous avons intégré les facteurs de risque climatique dans nos outils d'évaluation du risque opérationnel et d'analyse des incidents, en incluant à la fois les risques physiques liés au climat et les risques liés à la transition en tant que facteurs de risque. Ces risques seront désormais pris en compte dans le cadre de nos activités d'autoévaluation des risques et des contrôles, et de l'analyse des incidents effectuée par nos spécialistes des risques du secteur. Ils ont été mis en correspondance avec les catégories de risque existantes dans notre Cadre de GRE. Nous aurons par conséquent une saisie de données exactes et pourrons effectuer une surveillance des risques climatiques efficace. Cette intégration améliorera aussi notre capacité à gérer de façon proactive les risques climatiques émergents et à prendre en compte le climat dans l'analyse des incidents.

Intégration des risques climatiques au Cadre de GRE et à la taxonomie des risques

En 2024, nous avons défini les catégories de risques les plus susceptibles d'être touchées par les facteurs de risque climatique dans notre nouvelle taxonomie des risques, étant donné leur nature transversale.

Taxonomie des risques et cartographie des risques climatiques (niveaux 1, 2 et 3)^{24,25}

Risque stratégique	Risque financier	Risque opérationnel	Risque lié aux lois et à la conformité
Risque lié à l'élaboration de stratégies	Risque de crédit	Risque lié à la conception et à la mise en œuvre des services et produits	Risque de non-conformité
Risque lié à la définition de la stratégie	Risque de défaut	Risque lié à la conception de processus	Risque de divulgation externe (autre que financière)
Gouvernance de la Société	Contrepartie	Divulgations internes et externes	Conformité à la réglementation
	Assurance	Rapports internes	Affaires juridiques
	Tarification	Divulgation externe des informations financières	Litiges et différends
	Liquidités	Résilience organisationnelle	
	Liquidité de marché	Tiers	
	Marché	Technologie	
	Taux d'intérêt	Personnes et talents	
	Suffisance du capital	Santé et sécurité physiques	
	Capital requis	Modèle	
Capital disponible	Fraude		

Risque climatique et atteinte à la réputation (risques transversaux dans l'univers des risques de l'organisation)

■ Risques de niveau 1 ■ Risques de niveau 2 ■ Risques de niveau 3

²⁴Ceci ne représente pas la taxonomie complète des risques de la SCHL, mais seulement les catégories les plus susceptibles d'être touchées par les facteurs de risque climatique.

²⁵Notre taxonomie des risques est structurée en catégories de risques de haut niveau (niveau 1), en sous-catégories de risques (niveau 2) et en catégories de risques particulières (niveau 3).

Perspectives

- L'élaboration d'une politique distincte sur les risques climatiques a été amorcée au quatrième trimestre de 2024 afin de renforcer les pratiques de gestion des risques climatiques. L'approbation de la politique est attendue au premier semestre de 2025.
- En 2025, la SCHL intégrera l'appétit pour le risque à l'échelle de la Société à ses activités de financement hypothécaire pour faire progresser ses efforts en matière de gestion des risques climatiques.

4. Paramètres de mesure et cibles

Depuis 2005, la SCHL recueille des renseignements sur son rendement à l'égard de ses mesures et cibles en matière d'environnement et en fait état. En 2024, nous avons élargi notre capacité de mesurer les émissions de GES de portée 3 provenant des activités de notre chaîne de valeur suivantes et d'en faire état : biens et services achetés (opérations des TI), déchets générés dans le cadre des activités, déplacements professionnels et déplacements du personnel.

Voici un résumé des progrès réalisés vers l'atteinte des objectifs de réduction des GES que s'est fixés la SCHL.

Engagement à l'égard de la carboneutralité

En tant que société d'État, la SCHL harmonise ses objectifs opérationnels avec les directives stipulées dans la SGV que supervise le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada afin d'améliorer son empreinte écologique. La stratégie actuelle du gouvernement fédéral décrit comment il réduira son impact environnemental et fera la transition vers des activités à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques. Ces cibles précises s'alignent sur l'Accord de Paris.

Nos cibles de réduction des émissions absolues comprennent :

- une réduction de 40 % par rapport aux niveaux de 2005 (base de référence) d'ici 2025;
- la réalisation de réductions subséquentes de 10 % tous les 5 ans pour atteindre une réduction d'au moins 90 % d'ici 2050 sans recourir aux crédits/compensations des émissions de carbone;
- l'atteinte de la carboneutralité d'ici 2050;
- l'achat de crédits/compensations des émissions de carbone pourrait servir, le cas échéant, à réduire les émissions restantes afin d'atteindre l'objectif de carboneutralité pour 2050.

La SCHL calcule ses émissions de GES conformément au Protocole des gaz à effet de serre. La SCHL utilise l'approche de contrôles financiers pour définir ses limites organisationnelles, car elle s'harmonise mieux avec l'approche de consolidation adoptée pour nos rapports financiers. Selon cette approche, la SCHL comptabilise toutes les émissions de GES provenant des activités sur lesquelles elle exerce un contrôle financier (la SCHL et la Fiducie du Canada pour l'habitation). Consultez le rapport sur le climat du Régime de retraite de la SCHL figurant dans son rapport annuel pour en savoir plus sur les émissions de GES associées au Régime.

Pour mesurer nos émissions de GES, nous utilisons des hypothèses et des extrapolations tirées des meilleures données disponibles sur les activités. Nous nous appuyons également sur des sources tierces pour différents intrants. Nous ne sommes pas en mesure de prévoir ni de prédire les renseignements provenant de sources tierces. Par conséquent, les modifications aux hypothèses et aux montants qui ont une incidence sur les renseignements que nous recevons de tiers pourraient changer considérablement à l'avenir.

Émissions de GES de portée 1 et 2

Les émissions annuelles de GES pour le site 700, chemin de Montréal sont calculées en additionnant la consommation d'énergie facturée par les fournisseurs de services publics, puis en multipliant la consommation annuelle par les facteurs d'émission propres à chaque service public. Pour les factures de services publics dont la consommation s'étend sur deux exercices financiers différents, la consommation pendant les périodes de déclaration actuelles est estimée au moyen d'un calendrier des données sur la consommation qui suppose une utilisation quotidienne égale pendant la période de chevauchement. Les facteurs d'émission sont mis à jour chaque année et tirés du plus récent Rapport d'inventaire national annuel d'Environnement et Changement climatique Canada.

Pour l'année de déclaration 2024, notre réduction est d'environ 68 % par rapport aux niveaux de référence de 2005, ce qui dépasse l'aspiration d'une réduction de 40 % d'ici 2025. Une partie de ces réductions peut être attribuée à la réduction de l'utilisation des immeubles ainsi qu'aux gains d'efficacité réalisés grâce aux travaux de modernisation et de rénovation. De 2023 à 2024, les émissions de portées 1²⁶ et 2²⁷ ont diminué de 22 % par année.

²⁶La portée 1 fait référence aux émissions directes qu'une entreprise produit sur place et qui résultent de la combustion de sources qu'elle possède ou contrôle, par exemple pour le chauffage ou la climatisation des bâtiments.

²⁷La portée 2 fait référence aux émissions indirectes provenant de l'électricité, de la chaleur ou de la vapeur qu'une entreprise achète et que produit un fournisseur de services publics.

La réduction annuelle peut être due à la baisse de la consommation d'électricité par rapport à l'année précédente, en raison des travaux de modernisation et de rénovation, et d'une modification du facteur d'émission du secteur de l'électricité de l'Ontario.

Empreinte opérationnelle pour l'exercice clos le 31 décembre

	2005 (base de référence)	2020	2021	2022	2023	2024
GES (tonnes d'émissions d'éq. CO ₂)	1 985,2	1 105,0	906,4	544,2	806,8	630,9
Énergie (GJ)	73 196	35 890	22 066	23 655	21 325	21 607
Eau (m ³)	38 591	6 589	6 596	7 706	5 725	4 031

Émissions annuelles de GES (tonnes d'éq. CO₂) pour l'exercice clos le 31 décembre

Scope	2005 (base de référence)	2020	2021	2022	2023	2024
Portée 1	797,1	789,6	687,9	412,3	544,6	543,6
Portée 2 (site du chemin de Montréal)	1 188,1	315,4	218,5	131,9	262,2	87,3
Total	1 985,2	1 105,0	906,4	544,2	806,8	630,9

Études sur la carboneutralité

En 2023, la SCHL a effectué des études sur la carboneutralité pour ses 3 installations (immeubles de bureaux) situées sur le site du chemin de Montréal.

Les études sur la carboneutralité ont montré qu'il serait possible de réduire de plus de 75 % les émissions de carbone actuelles liées aux bâtiments (portées 1 et 2) en passant au chauffage électrique dans les immeubles, en utilisant des appareils d'éclairage à DEL seulement, en récupérant la chaleur, en améliorant l'enveloppe des bâtiments et en installant des systèmes de production d'énergie renouvelable sur place. Nous avons des estimations préliminaires des coûts de ce travail qui doivent être précisées par une analyse supplémentaire. Toutefois, sur la base de cette analyse préliminaire, les coûts totaux auraient peu d'incidence sur notre situation financière globale dans un horizon de planification de cinq ans.

En 2024, la SCHL a réalisé les projets ci-dessous, qui devraient contribuer à réduire les émissions de GES :

- Installation de variateurs de fréquence sur les moteurs des ventilateurs et des pompes à vitesse constante pour économiser l'énergie.
- Conversion de l'éclairage existant de l'immeuble B en éclairage à DEL, achevée en octobre 2024.
- Conversion de l'éclairage existant de l'immeuble A en éclairage à DEL, ce projet est en cours.
- Une vérification des services publics est en cours pour déterminer d'autres mesures d'économie qui pourraient être mises en œuvre dans les installations de la SCHL à Ottawa.
- Réparation des fenêtres d'origine de l'immeuble C pour prolonger la durée de vie du système et réduire la transmission de chaleur par les fenêtres, ce qui améliore l'efficacité de l'immeuble.

Vérification des déchets

Avant la pandémie de COVID-19, la SCHL effectuait chaque année des vérifications des déchets aux installations du 700, chemin de Montréal, et ce, depuis le milieu des années 1990. En 2023, les vérifications annuelles des déchets de la SCHL ont été rétablies et continueront d'être effectuées chaque année. Ces études nous permettent de faire le suivi des types de déchets générés dans une installation, de comprendre la quantité de déchets générés et de déterminer les initiatives qui donneraient de meilleurs résultats pour détourner certains flux de déchets des sites d'enfouissement.

Les résultats de la vérification des déchets de 2024 ont montré que les locataires ont produit un total de 25 102 kg de déchets en 2024, dont 15 181 kg ont été envoyés à des sites d'enfouissement et 9 921 kg ont été recyclés. Les recommandations de la vérification des déchets seront examinées, et les mesures nécessaires seront mises en œuvre et surveillées tout en tenant compte des plans de la SCHL visant les installations en cours.

Émissions de GES de portée 3

Nous calculons et déclarons les émissions opérationnelles de GES de portée 3 de la SCHL en utilisant les méthodes de calcul stipulées dans les conseils techniques sur le calcul des émissions de portée 3 du protocole sur les GES. Ces méthodes comprennent la collecte de données sur les activités internes, puis leur conversion en émissions de GES à l'aide des facteurs d'émission régionaux ou internationaux qui représentent le mieux des activités précises ou de la collecte de données sur les émissions auprès de fournisseurs de données tiers. Au besoin, nous appliquons les valeurs du potentiel de réchauffement de la planète du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat pour convertir les émissions de GES en équivalent dioxyde de carbone (éq. CO₂).

Les principales hypothèses formulées pour les voyages d'affaires comprennent la supposition que les distances de vol sont calculées de l'aéroport de départ à l'aéroport de destination, en définissant les types de vols comme suit : moins de 450 km – vols intérieurs; de 450 km à 3 700 km – vols sur de courtes distances; plus de 3 700 km – vols sur de longues distances. Toutes les voitures de location sont à essence, et tous les voyageurs aériens et ferroviaires sont classés comme étant des passagers moyens. Pour les déplacements du personnel, nous supposons que tous les déplacements sont calculés de leur adresse personnelle à leur bureau assigné, que la fréquence des déplacements dépend du type de poste de la personne (hybride, sur place, etc.), que toutes les voitures sont à essence et qu'il n'y a pas de covoiturage.

Émissions opérationnelles de GES de portée 3 annuelles

Le tableau ci-dessous montre les émissions opérationnelles de GES de portée 3 mesurées à ce jour. La SCHL n'a pas établi d'année de référence pour la portée 3, car l'inventaire des émissions de la portée 3 n'est pas suffisamment complet à ce jour. Nous rendrons aussi compte des tendances des émissions de portée 3 une fois que notre inventaire des émissions de portée 3 sera suffisamment complet.

Émissions opérationnelles de GES de portée 3 par catégorie	Émissions de GES de portée 3 (tonnes d'éq. CO ₂) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024
Catégorie 1 : Biens et services achetés (émissions liées aux TI)	3,0
Catégorie 5 : Déchets générés dans le cadre des activités (site du chemin de Montréal)	10,5
Catégorie 6 : Voyages d'affaires	1 049,6
Catégorie 7 : Déplacements du personnel	630,4
Total des émissions opérationnelles de GES de portée 3	1 693,5

Les catégories d'émissions de portée 3 suivantes s'appliquent aux activités de la SCHL, mais leur mesure n'est pas terminée à ce jour :

- Catégorie 1 : Biens et services achetés (à l'exclusion des émissions liées aux TI mentionnées ci-dessus)
- Catégorie 2 : Immobilisations
- Catégorie 4 : Transport et distribution en amont
- Catégorie 5 : Déchets générés dans le cadre des activités (à l'exception de ceux du site du chemin de Montréal)
- Catégorie 8 : Actifs loués en amont
- Catégorie 15 : Placements (à l'exclusion de ceux déclarés dans la section ci-dessous pour les activités d'APH)

Les autres catégories d'émissions de portée 3 ne sont pas incluses dans l'inventaire des GES de la SCHL, car elles ne s'appliquent pas aux activités de la SCHL.

Émissions du portefeuille de placements des activités d'APH (émissions financées)

En 2024, nous avons continué d'élargir notre capacité de mesurer les émissions de notre portefeuille de placements des activités d'APH et d'en faire état. Notre objectif était d'inclure les placements dans la dette sous-souveraine.

Nous calculons et déclarons les émissions provenant de nos activités de placement conformément au *Partnership for Carbon Accounting Financials*. Les émissions liées à nos placements dans des titres de créance sont déterminées au moyen de la divulgation d'information par les sociétés et des données de tiers pour les entités qui ne divulguent pas actuellement l'information. Le Partnership for Carbon Accounting Financials établit des lignes directrices de l'approche à adopter pour les calculs des rapports sur le climat par catégorie d'actif. Nous utilisons les données de fournisseurs de données tiers pour la production de rapports sur les dettes sous-souveraines et souveraines de sociétés. La limitation et disponibilité des données demeure un défi pour le secteur, mais la situation s'améliore chaque année. Dans le cas des dettes de sociétés pour lesquelles des données sont manquantes, nous supposons que l'estimation de tiers est une bonne approximation des risques climatiques de la Société. Pour les rapports sur les émissions de la dette souveraine, nous supposons une extrapolation linéaire des émissions fondée sur la plus récente mise à jour, puisque les données de tiers sont actualisées tous les 5 à 10 ans.

Pour la dette de sociétés, la diminution relative de l'intensité carbone moyenne pondérée et de l'empreinte carbone de 2023 à 2024 est attribuable à de modestes changements apportés à notre répartition sectorielle. En ce qui concerne la dette souveraine, l'augmentation relative des émissions est principalement attribuable à la contraction du PIB ajusté pour la parité des pouvoirs d'achat au cours de la dernière année, ainsi qu'à la mise à jour de la source des données sur le PIB.

Émissions des portefeuilles de titres de créance pour les activités d'APH

<i>Empreinte carbone du portefeuille pour l'exercice clos le 31 décembre</i>	Valeur actuelle des placements (en milliards de dollars)		Émissions totales de carbone (en millions de tonnes d'éq. CO ₂)		Empreinte carbone*		Intensité carbone moyenne pondérée**	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Dettes de sociétés	7,9	7,1	0,46	0,58	58	82	120	138
Dettes souveraines	7,9	6,4	1,77	1,40	323	290	S. O.	S. O.
Dettes sous-souveraines	3,3	3,2	0,61	S. O.***	268	S. O.	S. O.	S. O.

*Empreinte carbone : Émissions totales de carbone d'un portefeuille normalisé selon la valeur marchande totale du portefeuille.

**Intensité carbone moyenne pondérée : Exposition relative du portefeuille aux secteurs à forte intensité de carbone.

***S. O. représente les émissions non mesurées en raison du manque de données ou de méthode pendant la période de déclaration respective ou d'une mesure qui ne s'applique pas à une catégorie d'actif précise.



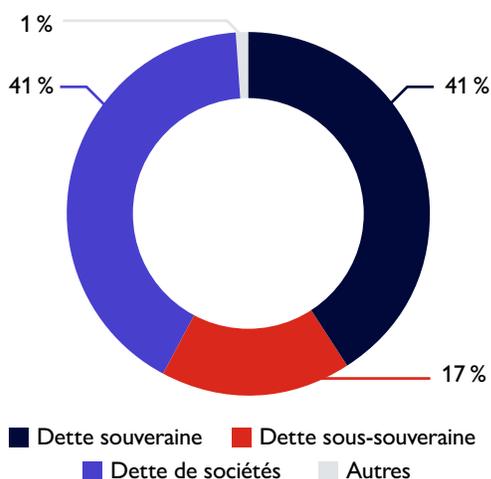
Émissions par secteur pour les activités d'APH

Le tableau ci-dessous résume les émissions réelles pour les secteurs de notre portefeuille composé de la dette de sociétés et de la dette souveraine pour les activités d'APH, exprimées en termes normalisés aux fins de comparaison.

Secteur	Empreinte carbone (tonnes d'éq. CO ₂ /million de dollars investis)		Intensité carbone moyenne pondérée (tonnes d'éq. CO ₂ /million de dollars de revenus)	
	2024	2023	2024	2023
Services publics	193	341	620	619
Transport et entreposage	148	173	335	319
Fabrication	82	54	50	55
Services immobiliers et services de location et de location à bail	6	5	41	33
Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	99	106	247	229
Finance et assurance	1	1	6	4
Services administratifs et de soutien, services de gestion des déchets et d'assainissement	106	140	434	490
Information	10	11	20	21
Commerce de gros	259	170	95	81
Commerce de détail	20	25	28	29
Services d'hébergement et de restauration	27	50	90	138
Arts, spectacles et loisirs	5	4	48	38
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	97	138	60	65
Services professionnels, scientifiques et techniques	2	2	4	5
Soins de santé et aide sociale	11	12	12	13
Construction	29	2	19	2

Couverture des données climatiques pour les activités d'APH

Couverture des données sur le climat de 99 %



*Les autres comprennent principalement des produits de titrisation.

Notre couverture des données sur les émissions financées exclut les émissions associées aux produits de titrisation en raison de l'absence de méthode pour mesurer les émissions pour ces catégories d'actifs.

Stratégie pour un gouvernement vert

En 2024, le gouvernement du Canada a mis à jour sa SGV en s'attendant à ce que les sociétés d'État s'y conforment. La SGV est axée sur la construction et les réaménagements majeurs à faibles émissions de carbone, la construction et les réaménagements majeurs résilients au climat, les activités à faibles émissions de carbone, la réduction de l'empreinte carbone des installations louées, la réduction de la consommation d'eau dans les installations, la réduction des déchets générés dans les installations ainsi que les solutions axées sur la nature et la biodiversité pour faire face aux changements climatiques.

Les initiatives suivantes ont été menées à bien ou sont prévues pour donner suite aux engagements de la SGV :

- La SCHL continue de mesurer les émissions de GES, y compris les émissions de portée 3, et d'en faire état.
- La SCHL continue de suivre les progrès et d'élaborer des programmes de réduction des déchets ciblant les domaines relevés dans les vérifications annuelles où le réacheminement est insuffisant. Consultez la section Vérification des déchets pour en savoir plus.
- La SCHL a terminé les rénovations majeures de l'immeuble C situé sur le site du chemin de Montréal. Ces travaux comprenaient d'importantes améliorations apportées aux systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation et d'éclairage de l'immeuble, ce qui a largement contribué aux activités à faibles émissions de carbone. Consultez la section Études sur la carboneutralité pour en savoir plus.
- La SCHL a installé des appareils sanitaires à faible débit partout dans l'immeuble C situé sur le site du chemin de Montréal, ce qui a considérablement réduit la consommation d'eau dans l'immeuble.
- Nous avons effectué des évaluations des risques climatiques pour déterminer le risque pour les services essentiels à la mission de la SCHL en cas d'urgence ou de catastrophe climatique majeure. Consultez la section Évaluation des risques climatiques pour les services essentiels ci-dessus.

Perspectives

- Faire progresser la mesure des émissions de GES de portée 3.
- Faire progresser la mise en œuvre des recommandations formulées dans les études sur la carboneutralité et les vérifications des déchets, y compris l'installation de panneaux solaires et de ventilateurs récupérateurs d'énergie ainsi que l'électrification du système de chauffage dans l'immeuble B.
- Commencer la mesure des émissions de GES provenant des programmes de logement et des placements pour les activités d'APH de la SCHL.



États financiers consolidés

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière . . .	59
Rapport des auditeurs indépendants	60
Bilan consolidé	62
État consolidé des résultats et du résultat global	63
État consolidé des capitaux propres du Canada	64
État consolidé des flux de trésorerie	65
Notes complémentaires aux états financiers consolidés	66
1. Informations sur la Société	66
2. Mode de préparation et information significative sur les méthodes comptables	66
3. Modifications comptables en vigueur et à venir	85
4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations	86
5. Informations sectorielles	91
6. Financement public et dépenses des programmes de logement	95
7. Assurance prêt hypothécaire	96
8. Financement hypothécaire	106
9. Entités structurées	108
10. Gestion du capital	108
11. Évaluations de la juste valeur	112
12. Trésorerie et équivalents de trésorerie	118
13. Placements en valeurs mobilières	119
14. Prêts	121
15. Emprunts	125
16. Instruments dérivés	127
17. Produits et charges liés aux instruments financiers	129
18. Risque de marché	131
19. Risque de crédit	134
20. Risque de liquidité	138
21. Débiteurs et autres actifs	140
22. Immeubles de placement	141
23. Crédoeurs et autres passifs	141
24. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	141
25. Impôt sur le résultat	149
26. Transactions entre parties liées	151
27. Engagements et passifs éventuels	152
28. Charges opérationnelles	152
29. Actifs et passifs courants et non courants	153

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière

Exercice clos le 31 décembre 2024

La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des états financiers consolidés et de l'information financière connexe publiée dans le présent rapport annuel. Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) et, par conséquent, ils comprennent des montants fondés sur les meilleures estimations de la direction et sur l'exercice, par cette dernière, du meilleur jugement possible. L'information financière fournie ailleurs dans le présent rapport annuel concorde avec celle contenue dans les états financiers consolidés.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient des systèmes financiers et des contrôles internes appropriés qui lui donnent l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que les actifs sont protégés, que les transactions sont dûment autorisées et effectuées en conformité avec les lois pertinentes, avec les règlements administratifs de la Société et avec les directives gouvernementales, que les ressources sont gérées de manière efficiente et économique et que les activités sont menées avec efficacité. Les systèmes de contrôle interne sont évalués au moyen d'audits internes réguliers portant sur différents aspects des activités.

Le Conseil d'administration, par l'entremise du Comité de vérification composé de membres qui ne sont ni des dirigeants ni des employés de la Société, veille à ce que la direction s'acquitter de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés sur la recommandation du Comité de vérification.

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. et le vérificateur général du Canada ont audité les états financiers consolidés. Les auditeurs ont pleinement accès aux membres du Comité de vérification qu'ils rencontrent régulièrement pour discuter de leur audit et de questions connexes.



Coleen Volk, CPA
Présidente et première dirigeante



Michel Tremblay, CPA
Chef des finances et premier vice-président,
Services d'entreprise

19 mars 2025

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Au ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de sa filiale (le « groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2024, et l'état consolidé des résultats et du résultat global, l'état consolidé des capitaux propres du Canada et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport des auditeurs sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque

de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière de la Fiducie du Canada pour l'habitation ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

Nous avons effectué l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées des opérations de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés. Les autorisations spécifiées à l'égard desquelles l'audit de la conformité a été effectué sont les suivantes : la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, la *Loi nationale sur l'habitation*, les règlements administratifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que les instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

À notre avis, les opérations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont conformes, dans tous leurs aspects significatifs, aux autorisations spécifiées susmentionnées. De plus, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis les principes comptables des Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Responsabilités de la direction à l'égard de la conformité aux autorisations spécifiées

La direction est responsable de la conformité de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux autorisations spécifiées indiquées ci-dessus, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la conformité de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à ces autorisations spécifiées.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées

Nos responsabilités d'audit comprennent la planification et la mise en œuvre de procédures visant la formulation d'une opinion d'audit et la délivrance d'un rapport sur la question de savoir si les opérations dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont en conformité avec les exigences spécifiées susmentionnées.

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Sophie Bernard, CPA
Directrice principale

Ernst + Young S.R.L./SENCRL

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Ottawa, Canada
Le 19 mars 2025

Bilan consolidé

<i>(en millions de dollars canadiens)</i>	Notes	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actif			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	1 655	1 939
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente		950	700
Intérêts courus à recevoir	13	1 117	843
Placements en valeurs mobilières			
Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN)		57	69
Désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG)		23 287	20 162
Classés au coût amorti		3 569	3 229
Instruments dérivés	16	-	161
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	6	177	240
Prêts	14		
Désignés à la JVRN		521	512
Classés au coût amorti		294 528	270 650
Débiteurs et autres actifs	21	476	479
Immeubles de placement	22	396	398
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	24	199	187
Actif d'impôt différé	25	423	-
		327 355	299 569
Passif			
Créditeurs et autres passifs	23	693	573
Impôt sur le résultat à payer		229	545
Intérêts courus à payer		1 043	786
Instruments dérivés	16	205	55
Passif des contrats d'assurance	7	8 455	7 079
Emprunts	15		
Désignés à la JVRN		148	219
Classés au coût amorti		299 325	274 757
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	24	180	180
Primes et droits non acquis	7, 8	3 043	2 776
Passif d'impôt différé	25	-	36
		313 321	287 006
Engagements et passifs éventuels	27		
Capitaux propres du Canada	10		
Capital d'apport		25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)		(90)	(321)
Fonds de réserve		172	72
Résultats non distribués		13 927	12 787
		14 034	12 563
		327 355	299 569

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.



Don Iveson
Président du Conseil d'administration



Coleen Volk, CPA
Présidente et première dirigeante

État consolidé des résultats et du résultat global

Exercice clos le 31 décembre

<i>(en millions de dollars canadiens)</i>	Notes	2024	2023
Produits d'intérêts	17	8 039	7 077
Charges d'intérêts	17	(7 916)	(6 961)
Produits d'intérêts nets		123	116
Produits des activités d'assurance	7	1 087	1 004
Charges afférentes aux activités d'assurance	7	(137)	(119)
Résultats des activités d'assurance		950	885
Produits de placements	17	765	553
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	17	(194)	(212)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	7	(263)	(178)
Résultats financiers nets		308	163
Financement public	6	4 606	5 494
Dépenses des programmes de logement	6	(4 240)	(5 114)
Primes et droits acquis	7, 8	939	860
Charges opérationnelles	28	(678)	(641)
Autres produits (pertes)		(10)	(13)
Produits (charges) des services d'auto-assurance		(2)	8
Résultat avant impôt		1 996	1 758
Impôt sur le résultat	25	(502)	(448)
Résultat net		1 494	1 310
Autres éléments du résultat global (perte), après impôt			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans le résultat net (perte)			
Gains (pertes) nets latents sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global		176	357
Reclassement des pertes sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sur cession pendant l'exercice		119	122
Produits financiers (charges financières) d'assurance pour les contrats souscrits	7, 25	(64)	(75)
Total des éléments qui seront reclassés ultérieurement dans le résultat net		231	404
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement dans le résultat net			
Gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	24, 25	36	(32)
Total des autres éléments du résultat global (perte), après impôt		267	372
Résultat global		1 761	1 682

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des capitaux propres du Canada

Exercice clos le 31 décembre

<i>(en millions de dollars canadiens)</i>	Notes	2024	2023
Capital d'apport		25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)			
Solde de la réserve pour la juste valeur au début de l'exercice		(421)	(900)
Autres éléments du résultat global (perte) – juste valeur		295	479
Solde de la réserve à la juste valeur à la clôture de l'exercice		(126)	(421)
Réserve pour le financement de l'assurance à l'ouverture		100	175
Autres éléments du résultat global (perte) – réserve pour le financement de l'assurance		(64)	(75)
Solde de la réserve pour le financement de l'assurance à la clôture de l'exercice		36	100
Solde à la clôture de l'exercice		(90)	(321)
Fonds de réserve			
Solde au début de l'exercice		72	17
Résultat net (perte nette)		100	55
Solde à la clôture de l'exercice	10	172	72
Résultats non distribués			
Résultats non distribués à l'ouverture		12 787	12 644
Résultat net		1 394	1 255
Autres éléments du résultat global (perte)		36	(32)
Dividendes	10	(290)	(1 080)
Total des résultats non distribués		13 927	12 787
Capitaux propres du Canada	10	14 034	12 563

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre

<i>(en millions de dollars canadiens)</i>	Notes	2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Résultat net		1 494	1 310
Ajustements pour déterminer les flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles			
Amortissement des primes et escomptes sur les instruments financiers		(46)	(8)
Pertes (gains) nettes sur les instruments financiers		(96)	394
Intérêts capitalisés	14	(135)	(83)
Impôt sur le résultat différé		(502)	(241)
Amortissement, dépréciation et pertes de valeur des immobilisations corporelles et incorporelles		41	39
Gains nets latents sur les immeubles de placement	22	2	(13)
Variation des actifs et passifs opérationnels			
Instruments dérivés		311	(193)
Intérêts courus à recevoir		(274)	35
Montants à recevoir du (à payer au) gouvernement du Canada		152	(230)
Débiteurs et autres actifs		4	228
Créditeurs et autres passifs		112	(135)
Impôt sur le résultat à payer/exigible		(355)	633
Intérêts courus à payer		257	(32)
Passif des contrats d'assurance		1 219	581
Régimes à prestations déterminées		29	7
Primes et droits non acquis		267	172
Autres		(6)	(6)
Prêts	14		
Remboursements		41 232	47 320
Décaissements		(65 040)	(48 739)
Emprunts	15		
Remboursements		(60 303)	(58 227)
Émissions		84 750	59 035
		3 113	1 847
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Placements en valeurs mobilières			
Ventes et échéances		13 141	8 442
Achats		(15 810)	(9 741)
Règlement de contrats de change à terme			
Remboursements		266	302
Décaissements		(403)	(413)
Immeubles de placement	22		
Acquisitions		-	-
Cessions		-	17
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente		(250)	(50)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(51)	(34)
		(3 107)	(1 477)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement			
Dividendes payés	10	(290)	(1 080)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(284)	(710)
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Au début de l'exercice		1 939	2 649
À la clôture de l'exercice		1 655	1 939
Représentés par			
Trésorerie		64	106
Équivalents de trésorerie		1 591	1 833
		1 655	1 939
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Intérêts encaissés pendant l'exercice		8 708	8 040
Intérêts payés pendant l'exercice		8 183	7 503
Dividendes encaissés pendant l'exercice		-	2
Impôt sur le résultat payé pendant l'exercice		1 358	58

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

1. Informations sur la Société

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, nous, notre ou nos) est une société d'État canadienne créée en 1946, par suite de l'adoption de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL), afin de respecter les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Elle est également assujettie à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP), en raison de sa désignation à la partie I de l'annexe III. La SCHL est une société d'État mandataire qui appartient exclusivement au gouvernement du Canada (gouvernement). Notre Bureau national est situé au 700, chemin Montréal, Ottawa (Ontario) Canada, K1A 0P7.

En vertu de la LNH, notre mandat consiste à favoriser la construction, la réparation et la modernisation de logements ainsi que l'amélioration des conditions de vie et de logement. En matière de financement de l'habitation, la LNH a pour objet de promouvoir l'abordabilité et le choix en matière d'habitation, de favoriser l'accès à des sources de financement de l'habitation ainsi que la concurrence et l'efficacité dans ce domaine, d'assurer la disponibilité de fonds suffisants pour l'habitation et de contribuer à l'essor du secteur de l'habitation. De plus, nous voulons atteindre les objectifs qui suivent en offrant de l'assurance prêt hypothécaire, en appliquant des programmes de cautionnement ainsi qu'en administrant le cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes : a) favoriser le fonctionnement efficient et la compétitivité du marché du financement de l'habitation, b) favoriser et soutenir la stabilité du système financier, notamment le marché de l'habitation et c) tenir dûment compte de nos risques de perte. Nous nous acquittons de notre mandat dans le cadre de nos secteurs à présenter : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) et financement hypothécaire (FH).

Dans les Comptes publics du Canada, notre résultat net consolidé annuel réduit le déficit annuel du gouvernement, et nos résultats non distribués consolidés et notre cumul des autres éléments du résultat global (CAERG) consolidé réduisent le déficit accumulé du gouvernement.

En tant que société d'État, nous avons reçu les directives suivantes en vertu de l'article 89 de la LGFP et nous nous y conformons :

- C.P. 2008-1598, nous demandant de prendre en considération l'intégrité personnelle de ceux à qui nous consentons des prêts ou offrons des avantages;
- C.P. 2014-1380, nous demandant d'assurer un partage à parts égales des coûts des services rendus entre les employés et l'employeur pour les cotisations aux régimes de retraite de tous les participants;
- C.P. 2015-1106, nous demandant d'harmoniser nos politiques, lignes directrices et pratiques relatives aux dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements avec ceux du Secrétariat du Conseil du Trésor (SCT) du Canada, d'une manière qui est conforme à nos obligations légales, et de rendre compte de la mise en œuvre de cette directive dans notre prochain plan d'entreprise.

2. Mode de préparation et information significative sur les méthodes comptables

Mode de préparation

Nos états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Nous avons appliqué les mêmes méthodes comptables de la même manière pour toutes les périodes présentées.

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration le 19 mars 2025.

Base d'évaluation

Nos états financiers consolidés ont été établis sur la base de continuité d'exploitation au coût historique, sauf en ce qui concerne les éléments suivants indiqués dans le bilan consolidé :

- les actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN), les actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG) et les passifs désignés à la JVRN sont évalués à la juste valeur;
- les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur;
- le passif des contrats d'assurance est évalué à la valeur actuelle;
- l'actif et le passif au titre des prestations déterminées – avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisé à la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations déterminées, déduction faite de la juste valeur de l'actif des régimes.

Monnaie fonctionnelle

Nos états financiers consolidés sont présentés en millions de dollars canadiens, soit notre monnaie fonctionnelle, à moins d'avis contraire.

Information significative sur les méthodes comptables

L'information significative sur les méthodes comptables appliquées pour la préparation de nos états financiers consolidés est résumée ci-dessous.

Mode de consolidation

Nous consolidons nos comptes et ceux de la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) puisque nous en contrôlons les activités, comme il est décrit à la note 4.

Les soldes et transactions intersectoriels ont été éliminés.

Conversion des monnaies étrangères

Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur à la date de clôture. Les gains et pertes de change découlant de la conversion des soldes libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les achats et ventes de titres étrangers et les produits qui en découlent sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date de règlement de la transaction.

Financement public et dépenses des programmes de logement

Financement public

Le financement public est comptabilisé s'il existe une assurance raisonnable qu'il sera perçu et que l'ensemble des modalités qui s'y rattachent seront remplies. Cela se produit généralement lorsque le prestataire répond à des critères particuliers du programme qui nous permettent de présenter la demande de règlement connexe au gouvernement.

Le financement public qui a été acquis, mais n'a pas encore été reçu, est inclus dans les montants à recevoir du gouvernement du Canada.

Dépenses des programmes de logement

Les dépenses des programmes de logement sont comptabilisées selon la comptabilité d'exercice et celles qui sont engagées, mais qui n'ont pas encore été payées, sont incluses dans les créditeurs et autres passifs.

Les coûts de mise en œuvre des programmes de logement sont inclus dans les charges opérationnelles.

Les montants que nous avançons aux proposant pour lesquels les charges des programmes pertinentes n'ont pas encore été engagées sont comptabilisés dans les débiteurs et autres actifs.

Assurance prêt hypothécaire

Classement des contrats d'assurance

Nous acceptons un risque d'assurance important dans le cadre de l'émission de nos contrats d'assurance prêt hypothécaire, car le prêteur fait face à de l'incertitude en ce qui concerne le défaut éventuel d'un emprunteur de rembourser le prêt hypothécaire et, par conséquent, nous verse une prime d'assurance prêt hypothécaire pour nous transférer le risque d'assurance. Notre exposition à ce risque, qui représente le solde hypothécaire non remboursé moins le prix de vente estimatif de la propriété assurée, constitue la base de nos tranches de couverture aux fins de la comptabilisation de la marge sur services contractuels (MSC).

Auto-assurance

Pour certains programmes de logement, nous recevons une prime liée à un contrat d'assurance dans lequel nous sommes le prêteur pour une partie de la durée du prêt assuré. Pendant la période où nous sommes le prêteur, nous nous auto-assurons et, par conséquent, il n'y a pas de contrat d'assurance, car nous ne sommes pas exposés à un risque d'assurance important. Les primes connexes sont exigibles à l'établissement du contrat d'assurance, et sont différées et incluses dans les primes et droits non acquis. Les primes non acquises sont comptabilisées dans les produits et sont inscrites au poste des primes et droits acquis au cours de la période couverte par le contrat d'auto-assurance, selon des facteurs d'acquisition des primes qui reflètent les volumes historiques des nouvelles demandes de règlement.

Pendant la période d'auto-assurance, nous comptabilisons une provision pour règlements engagés dans les créditeurs et autres passifs. La provision correspond au montant estimé des règlements attendus, déduction faite du produit qui devrait être tiré de la vente des propriétés immobilières, relativement aux défauts couverts dans le cadre des contrats d'assurance et survenus au plus tard à la date de clôture. Cette provision comprend les demandes de règlement au titre de sinistres survenus mais non déclarés (DSND), les demandes de règlement au titre de sinistres survenus mais insuffisamment déclarés (DSID) et les demandes de règlement en cours de traitement (DRCT). La provision est calculée en tenant compte de la valeur temporelle de l'argent et en prévoyant une marge précise pour écarts défavorables. Une variation de la provision pour règlements estimée est comptabilisée en tant que charges des services d'auto-assurance au cours de la période où elles sont engagées.

Lorsque nous ne sommes plus le prêteur, il n'y a plus d'auto-assurance, car nous acceptons un risque d'assurance important de la part du titulaire du contrat à ce stade. Par conséquent, la valeur comptable des primes et droits non acquis pour le contrat d'auto-assurance est décomptabilisée et incluse en tant que transfert de prime pour le contrat d'assurance nouvellement comptabilisé. Si le montant de la prime transférée est inférieur aux flux de trésorerie d'exécution du contrat d'assurance, une perte est comptabilisée immédiatement dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Si la différence entraîne un gain, ce gain fera partie de la MSC qui sera réalisée pendant la période de couverture restante du contrat d'assurance.

Comptabilisation

Nous comptabilisons les groupes de contrats d'assurance à compter de la date la plus rapprochée entre la réception de la prime d'assurance prêt hypothécaire et le moment où le contrat est déclaré comme étant en vigueur par le prêteur. En effet, il s'agit du moment le plus tôt où nous avons une obligation de fond de fournir au prêteur une couverture pour le risque d'assurance.

Limites du contrat

Nous évaluons nos groupes de contrats d'assurance en fonction de tous les flux de trésorerie inclus dans les limites de nos contrats d'assurance. Les flux de trésorerie directement liés à l'exécution de nos contrats d'assurance comprennent les primes, les droits, les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance, les demandes de règlement et les autres charges afférentes aux activités d'assurance, ainsi que les recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs. Nos limites contractuelles commencent lorsque les fonds du prêt hypothécaire sont remis à l'emprunteur. Nos limites contractuelles prennent fin lorsque le prêt hypothécaire assuré est résilié, soit par le remboursement du prêt hypothécaire, soit par le paiement d'une demande de règlement, soit lorsque certaines modifications sont apportées au prêt hypothécaire. Nous ne sommes pas en mesure de réévaluer le prix de nos contrats d'assurance prêt hypothécaire une fois qu'ils ont été souscrits.

Niveau de regroupement

Nous regroupons nos contrats d'assurance en portefeuilles qui présentent des risques semblables et en fonction de la façon dont nous les gérons. Nos trois principaux produits, l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, l'assurance de portefeuille et l'assurance pour immeubles collectifs résidentiels, sont exposés au même risque, à savoir le risque de défaut de l'emprunteur. Cependant, chacun de nos produits est géré séparément, avec une tarification et une conception de produits uniques pour atteindre les objectifs opérationnels et stratégiques.

Nos portefeuilles sont ensuite divisés en trois catégories en fonction de la rentabilité attendue à l'établissement du contrat d'assurance :

- les contrats qui, au moment de la comptabilisation initiale, ont peu de chance de devenir déficitaires par la suite;
- les contrats déficitaires au moment de la comptabilisation initiale;
- les autres contrats du portefeuille.

Chaque groupe de contrats d'assurance est ensuite regroupé par cohorte trimestrielle d'émission, ce qui représente le niveau auquel nos méthodes comptables de comptabilisation et d'évaluation sont appliquées. Pour en savoir plus sur les estimations utilisées pour regrouper nos contrats d'assurance, voir la note 4.

Comptabilisation initiale

Nous utilisons le modèle général d'évaluation pour évaluer le passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance à la valeur actuelle lors de la comptabilisation initiale comme étant le total des flux de trésorerie d'exécution estimatifs futurs.

Une MSC représentant le bénéfice non gagné qui doit être comptabilisé en tant que service est fournie en vertu de nos contrats d'assurance. Le passif au titre de la couverture restante représente notre obligation à l'égard des événements assurés à la date du bilan qui ne se sont pas encore produits. Il comprend toutes les rentrées et sorties de trésorerie futures attendues restantes en vertu de nos groupes de contrats d'assurance, y compris toute MSC.

Le passif au titre des règlements engagés représente notre obligation à l'égard des événements assurés qui se sont produits, y compris les événements assurés qui ont été engagés, mais pour lesquels il y a des demandes de règlement en cours de traitement, des demandes de règlement au titre des DSND et des DSID, et des recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs qui sont exigibles. Lors de la comptabilisation initiale, le passif au titre des règlements engagés devrait être nul, car aucun événement assuré important ne s'est produit.

Flux de trésorerie d'exécution

Les flux de trésorerie d'exécution estimatifs sont une estimation impartiale pondérée en fonction des probabilités et corrigée pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent et d'un ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers. Nous tiendrons compte de tous les renseignements raisonnables et justifiables disponibles à la date de présentation sans devoir engager de coûts ou d'efforts excessifs.

Les flux de trésorerie d'exécution de nos contrats d'assurance comprennent les éléments suivants :

Primes

Les primes d'assurance prêt hypothécaire sont exigibles lors de l'établissement du contrat d'assurance prêt hypothécaire. Elles donnent lieu à une MSC si elles sont supérieures aux flux de trésorerie d'exécution ou à un contrat déficitaire (perte lors de l'établissement du contrat d'assurance) si elles sont inférieures aux flux de trésorerie d'exécution. Tout remboursement de prime payé au cours de la période réduit la MSC ou augmente la perte sur contrats déficitaires.

Droits

Les droits de demande recouvrent une partie ou la totalité des coûts d'acquisition liés à l'émission de contrats d'assurance prêt hypothécaire pour les prêts visant des immeubles collectifs résidentiels. Ils sont traités de la même façon que les primes d'assurance prêt hypothécaire lors de la comptabilisation initiale.

Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance

Les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance sont composés des éléments suivants :

- les coûts d'émission des polices, comme les charges internes liées aux salaires et au personnel qui sont directement attribuables à la souscription des contrats d'assurance;
- les droits payés au gouvernement du Canada en guise d'indemnisation pour les risques liés à l'assurance prêt hypothécaire. Les droits sont égaux à 3,25 % des primes souscrites pendant la période pour tous les contrats d'assurance et à une tranche supplémentaire de 0,1 % pour les nouveaux contrats d'assurance de portefeuille souscrits pendant la période;
- l'affectation des frais généraux fixes et variables liés aux salaires et aux avantages sociaux pour les différents services internes qui sont directement attribuables à la souscription de nos contrats d'assurance.

Les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance réduisent la MSC ou augmentent la perte lors de l'établissement du passif des contrats d'assurance. Ils sont par la suite amortis sur la période de couverture attendue de nos contrats d'assurance en utilisant les mêmes tranches de couverture utilisées pour comptabiliser la MSC avec des montants compensatoires égaux pour les produits des activités d'assurance et les charges afférentes aux activités d'assurance au cours de la période.

Nous ne comptabilisons pas un actif distinct pour les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance, car tous les flux de trésorerie importants liés à l'acquisition de produits d'assurance sont engagés au cours de la même période où les contrats d'assurance sont émis et réalisés.

Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance

Nos demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance sont composées des éléments suivants :

- les demandes de règlement d'assurance prêt hypothécaire attendues lorsque le solde du prêt assuré, les intérêts courus et les autres coûts de règlement dépassent le prix de vente attendu de la propriété assurée;
- les frais de traitement ou d'administration des demandes de règlement;
- l'affectation des frais généraux fixes et variables qui sont directement attribuables à l'exécution de nos contrats d'assurance.

Le montant attendu des demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance est inclus dans les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante lors de la comptabilisation initiale d'un groupe de contrats d'assurance, et réduit la MSC ou augmente la perte sur un groupe de contrats d'assurance déficitaires.

Recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs

Nous estimons les recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs liés aux demandes de règlement payées à l'aide des données et hypothèses historiques relativement aux recouvrements sur jugement auprès d'emprunteurs reçus dans le passé. Les recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs sont inclus dans les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante lors de la comptabilisation initiale d'un groupe de contrats d'assurance, et augmentent la MSC ou réduisent la perte sur un groupe de contrats d'assurance déficitaires.

Évaluation subséquente

À la fin de la période, nous évaluons la MSC en tant que bénéfice non gagné lié à un groupe de contrats d'assurance qui n'a pas été comptabilisé, puisqu'il concerne les services futurs à fournir.

Pour un groupe de contrats d'assurance, la valeur comptable de la MSC à la fin de la période de présentation de l'information financière est égale à la valeur comptable au début de la période ajustée en fonction de ce qui suit :

- les effets des nouveaux contrats émis au cours de la période;
- les intérêts courus sur la valeur comptable de la MSC pendant la période, évalués aux taux d'actualisation lors de la comptabilisation initiale;
- les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur dans la mesure où elles ne créent pas une composante de perte, ou que ces variations sont affectées à des composantes de perte existantes;
- le montant comptabilisé comme produit des activités d'assurance correspondant à la couverture prévue dans nos contrats d'assurance au cours de la période, déterminé par l'affectation de la MSC restante à la fin de la période de présentation de l'information financière sur les tranches de couverture actuelles et futures.

Les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur qui modifient la MSC comprennent ce qui suit :

- les variations des estimations de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs du passif au titre de la couverture restante, à l'exception de celles relatives à la valeur temporelle de l'argent;
- les variations de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers liés au service futur.

Les ajustements susmentionnés apportés à la MSC, y compris la désactualisation des intérêts, sont évalués aux taux d'actualisation immobilisés déterminés lors de la comptabilisation initiale des groupes de contrats d'assurance.

À chaque période de présentation de l'information financière, nous réduisons les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante pour les demandes de règlement attendues au cours de la période et augmentons le passif au titre des règlements engagés pour l'estimation des règlements engagés. Cette approche augmente à la fois nos produits des activités d'assurance et nos charges afférentes aux activités d'assurance. La libération du passif au titre de la couverture restante et le passif au titre des règlements engagés comptabilisé ne correspondront pas. En effet, il y aura un écart entre les demandes de règlement attendues de la période de présentation de l'information financière précédente et notre estimation des règlements engagés au cours de la période. Il y aura aussi un rajustement en fonction du risque le plus faible de notre passif au titre des règlements engagés, car le risque d'incertitude quant au montant et au calendrier des flux de trésorerie est plus faible.

Nous évaluons la valeur comptable d'un groupe de contrats d'assurance à la fin de chaque période de présentation de l'information financière comme la somme de ce qui suit :

- le passif au titre de la couverture restante, à l'exclusion des composantes de perte, qui comprennent les flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur, affecté au groupe à cette date et la MSC du groupe à cette date;
- le passif au titre de la couverture restante en ce qui concerne les composantes des pertes;
- le passif au titre des règlements engagés, qui comprend les flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service courant et le service passé, affecté au groupe de contrats d'assurance à cette date.

Les variations du passif au titre des règlements engagés portant sur le service courant ou le service passé sont comptabilisées dans les charges afférentes aux activités d'assurance au cours de la période. Pour savoir comment nous déterminons le passif au titre des règlements engagés, voir la note 4.

Produits des activités d'assurance

Le montant du produit des activités d'assurance comptabilisé au cours de la période correspond à la couverture d'assurance prévue dans nos contrats d'assurance pour la période.

Le produit des activités d'assurance comptabilisé pendant la période pour un groupe de contrats d'assurance est composé des éléments suivants :

- les règlements engagés et autres charges afférentes aux activités d'assurance attendus, à l'exclusion de tout montant affecté à la composante de perte du passif au titre de la couverture restante;
- la variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers, à l'exclusion de tout montant affecté à la composante de perte du passif au titre de la couverture restante;
- la MSC à comptabiliser pour la couverture fournie;
- le recouvrement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance.

Contrats déficitaires et composantes des pertes

S'il y a un groupe de contrats d'assurance déficitaires lors de la comptabilisation initiale, une perte est immédiatement comptabilisée dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Il n'y aura donc aucune MSC pour le groupe et la valeur comptable du passif des contrats d'assurance correspondra aux flux de trésorerie d'exécution. Une composante de perte pour le passif au titre de la couverture restante est comptabilisée, représentant l'excédent des flux de trésorerie d'exécution au-delà des rentrées de trésorerie.

La composante de perte est libérée en fonction d'une affectation systématique des variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution au niveau des éléments suivants :

- la composante de perte;
- le passif au titre de la couverture restante, à l'exclusion de la composante de perte.

Les variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service courant représentent la libération des règlements engagés attendus ainsi que de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers. La composante de perte est également mise à jour pour tenir compte des variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur. Les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur peuvent faire augmenter ou diminuer la composante de perte, ou encore la rendre nulle, ce qui entraînerait une MSC.

L'affectation systématique des variations subséquentes de la composante de perte fait que les montants totaux affectés à la composante de perte sont nuls à la fin de la période de couverture des groupes de contrats d'assurance. Nous avons défini l'affectation systématique comme le pourcentage relatif de la composante de perte au début de la période par rapport au passif total au titre de la couverture restante au taux d'actualisation initial.

Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers

Nous ventilons l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers entre le produit des activités d'assurance et les charges afférentes aux activités d'assurance. L'incidence de la valeur temporelle de l'argent est incluse dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements sur les estimations et les hypothèses utilisées pour calculer l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers.

Charges afférentes aux activités d'assurance – taux d'actualisation

Les charges afférentes aux activités d'assurance reflètent la variation de la valeur comptable de nos groupes de contrats d'assurance découlant de l'effet et des variations de la valeur temporelle de l'argent.

Nous ventilons les charges afférentes aux activités d'assurance dans le passif de nos contrats d'assurance entre le revenu et les autres éléments du résultat global (AERG). L'incidence de la variation des taux d'actualisation sur la valeur du passif de nos contrats d'assurance est reflétée dans les charges afférentes aux activités d'assurance, dans les AERG, afin de réduire au minimum les non-concordances comptables entre la comptabilisation des actifs financiers et du passif des contrats d'assurance. Les actifs financiers couvrant le passif de nos contrats d'assurance sont principalement évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

Nous affectons systématiquement le total des charges afférentes aux activités d'assurance sur la durée du groupe de contrats d'assurance au revenu en utilisant les taux d'actualisation déterminés lors de la comptabilisation initiale du groupe de contrats d'assurance. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements sur les estimations et les hypothèses utilisées pour déterminer les taux d'actualisation.

Décomptabilisation et modification des contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont décomptabilisés lorsque les droits et obligations liés au contrat d'assurance sont acquittés ou si les modalités sont modifiées d'une manière qui change considérablement l'évaluation du contrat d'assurance si les nouvelles modalités avaient toujours existé. Lorsque les critères de décomptabilisation sont respectés, le contrat initial est décomptabilisé et un nouveau contrat fondé sur les modalités modifiées est comptabilisé. Si la modification n'entraîne pas de décomptabilisation, elle est traitée comme un changement aux estimations des flux de trésorerie d'exécution.

Cautionnements de paiement périodique

Classement

En vertu d'un contrat de cautionnement, l'émetteur doit rembourser le titulaire qui subit une perte en raison du défaut d'un débiteur de faire un paiement au moment opportun. Nous classons le cautionnement de paiement périodique sur les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) comme étant un contrat de cautionnement. Un tel contrat demeure en vigueur jusqu'à ce que tous les droits et obligations s'éteignent ou échoient.

Comptabilisation et évaluation

Les droits de cautionnement de paiement périodique et les droits de demande sont comptabilisés initialement dans les primes et droits non acquis à la juste valeur (la prime perçue). Ils sont évalués ensuite au plus élevé des montants suivants : i) le montant comptabilisé initialement moins l'amortissement des produits tirés des droits de demande et de cautionnement et ii) le montant de la provision pour pertes de crédit attendues. Les droits sont comptabilisés dans les primes et droits acquis selon la méthode linéaire sur la durée attendue (habituellement la durée contractuelle) des TH LNH ou OHC connexes. Tous les droits sont perçus dans les cinq jours ouvrables suivant la date de la facturation.

Droits de garantie pour risques courus du gouvernement du Canada

Nous payons des droits de garantie au ministère des Finances chaque année en guise d'indemnisation pour son exposition aux risques découlant de la garantie. Ces droits sont différés dans les débiteurs et autres actifs lorsque la garantie est délivrée, et amortis dans les charges opérationnelles selon la méthode linéaire pendant la période visée par la garantie. Ces droits sont égaux à 0,075 % des émissions d'OHC.

Instrument financiers

Classement et évaluation des titres de créance

Le classement et l'évaluation des titres de créance sont fondés sur le modèle opérationnel de gestion de l'actif et sur le fait ou non que les flux de trésorerie contractuels ne soient que des paiements de capital et d'intérêts.

Analyse du modèle opérationnel

Le modèle opérationnel reflète comment nous gérons l'actif pour générer des flux de trésorerie. Il importe de savoir si l'objectif est de percevoir uniquement des flux de trésorerie contractuels ou à la fois des flux de trésorerie contractuels et des flux de trésorerie découlant de la cession d'actifs.

Nous évaluons notre modèle opérationnel à un niveau qui reflète la manière dont nos instruments financiers sont gérés pour atteindre nos objectifs opérationnels. Cette analyse commence au niveau des secteurs opérationnels et, le cas échéant, est effectuée par sous-portefeuille d'instruments financiers gérés de concert dans le cadre d'une activité particulière afin d'atteindre des objectifs commerciaux communs. Nous effectuons l'analyse de notre modèle opérationnel sur la base des principaux critères suivants :

- les objectifs stratégiques du modèle opérationnel et la manière dont ces objectifs sont mis en pratique;
- la manière dont le rendement du modèle opérationnel est évalué et communiqué aux principaux dirigeants;
- les risques affectant le rendement du modèle opérationnel et la manière dont nous gérons ces risques. Parmi les principaux risques, mentionnons les risques de marché, de crédit et de liquidité, qui sont décrits en détail, respectivement, dans les notes 18, 19 et 20;
- la rémunération des gestionnaires du modèle opérationnel;
- la fréquence, la valeur et le calendrier de l'historique des activités de cession et les attentes relatives aux activités de cession futures.

Évaluation des paiements qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts

Nous évaluons la nature des flux de trésorerie de nos titres de créance, à savoir s'ils répondent aux critères des paiements de capital et d'intérêts uniquement, en fonction des modalités contractuelles de l'actif. Pour cette évaluation, nous définissons le capital comme étant la juste valeur de l'actif lors de la comptabilisation initiale et les intérêts comme étant la contrepartie pour la valeur temporelle de l'argent, le risque de crédit de la transaction et d'autres risques et coûts liés aux activités d'octroi de prêts, ainsi qu'une marge bénéficiaire.

Les modalités contractuelles qui entraînent un risque ou une volatilité des flux de trésorerie contractuels d'une manière incompatible avec une convention de prêt de base ne correspondent pas à des paiements de capital et d'intérêts uniquement.

Classement et évaluation des instruments financiers

La comptabilisation à la date du règlement s'applique aux achats et ventes d'actifs et de passifs financiers, et les gains et pertes réalisés sur les ventes sont comptabilisés selon le coût moyen pondéré. Le tableau qui suit présente une description de nos instruments financiers, leur désignation en vertu de l'IFRS 9 et les critères de classement.

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Actifs financiers classés au coût amorti	Trésorerie et équivalents de trésorerie (PL, APH, FH)	Placements très liquides, dont la durée à l'échéance est d'au plus 98 jours à compter de la date d'achat, qui sont facilement convertibles en un montant connu et dont le risque de variation de la valeur est négligeable.	Les actifs financiers sont classés au coût amorti si nous les détenons dans le but de recueillir des flux de trésorerie contractuels qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts. Ils sont initialement évalués à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite d'une provision pour pertes de crédit attendues.
	Titres acquis dans le cadre de conventions de revente (prise en pension) (PL, APH)	Achats de titres, habituellement des bons du Trésor ou des obligations du gouvernement, qui doivent être revendus au vendeur initial à court terme à un prix et une date préétablis.	Les produits d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif dans les produits d'intérêts pour les activités des programmes de logement et de financement hypothécaire (prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA), et dans les produits de placements pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire (trésorerie).
	Intérêts courus à recevoir (PL, APH, FH)	Produits d'intérêts sur les actifs financiers, mais pas encore perçus.	Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers pour les activités des programmes de logement et les activités d'assurance prêt hypothécaire.
	Valeurs mobilières (PL)	Titres de créance fédéraux, provinciaux, souverains et de sociétés.	Les gains et pertes découlant de la décomptabilisation sont comptabilisés directement dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, avec les gains et pertes de change.
	Prêts – Programme des OHC et Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA) (FH)	Montants à recevoir des institutions financières canadiennes à la suite de la vente de leurs droits de bénéficiaire dans des TH LNH à la FCH (pour le Programme des OHC) ou à la SCHL (pour le PAPHA).	Pour certains prêts initiés entre 1946 et 1984 en vertu des dispositions de la LNH, les pertes d'intérêts découlant du fait que les prêts portent intérêt à des taux inférieurs à ceux exigés sur les emprunts connexes sont recouvrées au moyen du financement public. Pour évaluer la juste valeur de ces prêts lors de la comptabilisation initiale, nous présumons que nous continuerons d'obtenir du financement public à l'avenir.
	Prêts liés aux programmes d'octroi de prêts (PL)	Prêts non couverts économiquement dans le cadre de nos activités des programmes de logement.	
	Prêts (APH)	Prêts hypothécaires ou prêts (sauvetages) qui bénéficient de mesures de gestion des cas de défaut offertes dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire afin de permettre aux emprunteurs de surmonter leurs difficultés financières.	

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement, assurance prêt hypothécaire ou financement hypothécaire.

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Titres de créance désignés à la JVAERG	<p>Trésorerie et équivalents de trésorerie (APH, FH)</p> <p>Placements en valeurs mobilières – Titres de créance (APH, FH)</p>	<p>Placements très liquides, dont la durée à l'échéance est d'au plus 98 jours à compter de la date d'achat, qui sont facilement convertibles en un montant connu et dont le risque de variation de la valeur est négligeable.</p> <p>Titres de créance fédéraux, provinciaux, souverains et de sociétés.</p>	<p>Les actifs financiers sont classés à la JVAERG si nous les détenons dans le but de recueillir des flux de trésorerie contractuels ou de vendre des actifs qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts.</p> <p>Initialement comptabilisé à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis évalués à la juste valeur. Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les AERG jusqu'à ce que l'actif soit décomptabilisé, auquel cas ces gains et pertes cumulés sont reclassés du cumul des AERG aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers.</p> <p>Les gains (pertes) de change latents sont imputés aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers.</p> <p>Les produits d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif dans les produits de placements.</p> <p>La provision cumulée pour pertes de crédit attendues sur les actifs financiers désignés à la JVAERG est comptabilisée dans les AERG et ne réduit pas la valeur comptable de l'actif financier. La variation de la provision pour pertes de crédit attendues est comptabilisée dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers.</p>

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Actifs financiers désignés à la JVRN	Équivalents de trésorerie, prêts, placements en valeurs mobilières désignés à la JVRN (PL)	En ce qui concerne certains portefeuilles de prêts et emprunts connexes initiés avant août 2016, des instruments dérivés sont utilisés dans le cadre des activités des programmes de logement pour gérer les risques de refinancement et de réinvestissement ainsi que la non-concordance des échéances entre les encaissements provenant des actifs et les décaissements affectés aux passifs. Ces actifs qui sont désignés à la JVRN font partie de la structure de couverture des activités d'octroi de prêts.	Les actifs financiers sont classés à la JVRN s'ils ne répondent pas aux critères de classification des actifs financiers au coût amorti ou à la JVAERG. Ils comprennent également les instruments dérivés ou les instruments financiers qui ont été irrévocablement désignés à la JVRN lors de la comptabilisation initiale afin d'éliminer ou de réduire considérablement une non-concordance comptable qui découlerait autrement de leur non-désignation dans cette classe. Initialement comptabilisés, puis évalués à la juste valeur. Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur et les gains et pertes réalisés sur cession sont imputés aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les coûts de transaction sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers à mesure qu'ils sont engagés.
	Instruments dérivés – Swaps d'intérêts (PL), contrats de change (APH) et instrument dérivé de prêt de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) (PL)	Les swaps d'intérêt sont utilisés dans notre structure de couverture des activités d'octroi de prêts. Les contrats de change sont utilisés pour atténuer les risques de change liés aux titres de créance libellés en dollars américains. L'instrument dérivé de prêt de l'IAPP est utilisé pour comptabiliser un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts.	Les produits d'intérêts et les produits de dividendes sont comptabilisés dans les produits de placements dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire. Les produits d'intérêts des programmes de logement sont comptabilisés dans les produits d'intérêts.
	Placements en valeurs mobilières – Parts dans une société en commandite (APH)	Placements en titres de capitaux propres des fiducies de placement immobilier canadiennes. Obligatoirement désignés à la JVRN.	Les pertes de crédit attendues ne sont pas comptabilisées sur les instruments financiers désignés à la JVRN.
	Placements en valeurs mobilières – Titres de créance (APH)	Certains titres adossés à des créances mobilières dont les flux de trésorerie contractuels ne donnent pas lieu à des flux de trésorerie qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts.	
	Prêts (PL, APH)	Les prêts, y compris ceux assortis de clauses d'ajustement des intérêts, ceux pour lesquels nous prévoyons recouvrer seulement la valeur de la sûreté sous-jacente et ceux qui sont couverts économiquement.	

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement, assurance prêt hypothécaire ou financement hypothécaire.

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Passifs financiers désignés à la JVRN	Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d’octroi de prêts (PL)	<p>Emprunts couverts économiquement dans le cadre de notre structure de couverture des activités d’octroi de prêts.</p> <p>Un passif financier peut être irrévocablement désigné à la JVRN au moment de la comptabilisation initiale si cela élimine ou réduit considérablement une non-concordance comptable, ou si son rendement est évalué à la juste valeur conformément aux politiques de gestion des risques.</p>	Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, à l’exception des variations de la juste valeur attribuable à notre propre risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la JVRN. Ces changements sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global, sauf si cela entraîne une non-concordance comptable, auquel cas l’intégralité de la variation de la juste valeur est inscrite dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers.
Passifs financiers classés au coût amorti	<p>Intérêts courus à payer (PL, FH)</p> <p>Emprunts liés au Programme des OHC (FH)</p> <p>Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d’octroi de prêts (PL)</p> <p>Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHÀ (FH)</p> <p>Titres vendus dans le cadre de conventions de rachat (APH)</p>	<p>Charges d’intérêts engagées sur les emprunts et autres obligations financières, mais pas encore payées.</p> <p>Obligations sans amortissement et portant intérêt, qui sont émises par la FCH et cautionnées par la SCHL. D’autres informations sur les OHC sont fournies après le présent tableau.</p> <p>Emprunts contractés afin de financer des prêts liés aux activités des programmes de logement qui ne font pas partie de la structure de couverture des activités d’octroi de prêts.</p> <p>Emprunts amortis servant à financer les prêts aux termes du PAPHÀ.</p> <p>Ventes de titres et engagement à les racheter auprès de l’acquéreur initial à court terme à un prix et une date préétablis. Les titres vendus sont donnés en garantie et présentés comme des placements dans le bilan consolidé. Le produit tiré de ces conventions peut être conservé aux fins de liquidité ou être investi dans des conventions de revente ou des équivalents de trésorerie dans le but de générer des produits additionnels.</p>	<p>Les passifs financiers sont classés au coût amorti, sauf s’ils ont été désignés à la JVRN.</p> <p>Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis évalués au coût amorti selon la méthode du taux d’intérêt effectif, et les charges d’intérêts sont comptabilisées dans les charges d’intérêts pour les activités des programmes de logement et de financement hypothécaire et dans les produits de placements pour les activités d’assurance prêt hypothécaire.</p>

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement, assurance prêt hypothécaire ou financement hypothécaire.

Évaluation initiale des instruments financiers

Lorsque la juste valeur d'un instrument financier à la comptabilisation initiale diffère de son prix de transaction, nous comptabilisons le gain ou la perte qui en résulte comme suit :

Lorsque la juste valeur de l'instrument est déterminée à l'aide de données observables importantes, nous comptabilisons immédiatement le gain ou la perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers et, par la suite, nous l'amortissons dans les produits d'intérêts (pour les prêts) ou les charges d'intérêts (pour les emprunts) selon la méthode du taux d'intérêt effectif. C'est le cas pour tous les fonds que nous empruntons du gouvernement pour les programmes d'octroi de prêts dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE), ainsi que pour certains prêts des programmes d'octroi de prêts. Voir la note 17 pour obtenir des renseignements sur le montant de ces gains ou pertes.

Lorsque la juste valeur de l'instrument est déterminée à l'aide de données non observables importantes, nous reportons et amortissons le gain ou la perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers et les produits d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif. C'est le cas pour certains prêts des programmes d'octroi de prêts. Voir la note 17 pour obtenir des renseignements sur les montants de ces pertes ou gains différés qui sont comptabilisés dans les prêts.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Les pertes de crédit attendues s'entendent de l'écart entre les flux de trésorerie contractuels payables en vertu du contrat et les flux de trésorerie que nous prévoyons recevoir (insuffisance de fonds), actualisés au taux d'intérêt effectif initial (ou le taux d'intérêt effectif ajusté en fonction du crédit pour les actifs dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation). Les pertes de crédit attendues représentent la moyenne pondérée des pertes de crédit attendues, qui est déterminée en évaluant une gamme de résultats possibles à l'aide d'informations raisonnables et justifiables sur les événements antérieurs ainsi que sur la conjoncture économique actuelle et future, selon les prévisions.

Nous utilisons un modèle de dépréciation pour déterminer la provision pour pertes de crédit attendues sur nos titres de créance classés au coût amorti ou désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et nos contrats de cautionnement. Nous déterminons la provision pour pertes de crédit attendues lors de la comptabilisation initiale de l'instrument financier (ou à la date à laquelle nous devenons partie à un cautionnement), provision qui est mise à jour à chaque date de clôture pendant la durée de l'instrument financier.

La provision pour pertes de crédit attendues est fondée sur les pertes de crédit attendues pendant la durée de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée), sauf s'il n'y a pas eu d'augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, auquel cas la provision pour pertes de crédit attendues est évaluée à un montant égal à la tranche des pertes de crédit attendues sur la durée qui découlerait des défauts pouvant se produire dans les 12 mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois). Le calcul des pertes de crédit attendues repose sur trois grandes variables : la probabilité de défaut, la perte en cas de défaut et le risque en cas de défaut.

- **Probabilité de défaut** : estimation ponctuelle de la probabilité de défaut pendant les 12 prochains mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois) ou pendant la durée résiduelle de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée). Nous déterminons les probabilités de défaut en mettant en correspondance les notations internes et les tableaux de probabilités de défaut ponctuelles, qui sont fondés sur des modèles statistiques dérivés d'un vaste ensemble de données de sociétés cotées.
- **Perte en cas de défaut** : pourcentage de la valeur comptable brute de l'instrument financier qui sera perdu en cas de défaut. Ce calcul est effectué en comparant l'écart entre les flux de trésorerie contractuels payables et ceux qui devraient être reçus, y compris la réalisation de la sûreté, à la valeur comptable brute.
- **Risque en cas de défaut** : valeur comptable brute de l'instrument financier à un moment donné, calculée comme étant la valeur actualisée de l'encours des flux de trésorerie contractuels selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les pertes de crédit attendues sont calculées à l'aide d'une approche fondée sur des scénarios où, pour chaque scénario, la probabilité de défaut, la perte en cas de défaut et le risque en cas de défaut sont projetés pour chaque risque à chaque date de flux de trésorerie pendant les 12 prochains mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois) ou la durée résiduelle de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée). Les éléments sont multipliés à chaque date future et actualisés au taux d'intérêt effectif initial jusqu'à la date de clôture, puis additionnés. Une moyenne pondérée des pertes de crédit attendues en fonction des probabilités est ensuite déterminée pour l'ensemble des multiples scénarios. Nous modélisons toutes les pertes de crédit attendues pour chacun des instruments financiers.

Augmentation importante du risque de crédit

Nous avons établi une politique visant à évaluer, à chaque date de clôture du bilan, si le risque de crédit d'un instrument financier a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (ou la date à laquelle nous devenons partie à un contrat de cautionnement). Sur la base de cette évaluation, nous regroupons les instruments financiers dans les catégories suivantes :

- **Stade 1** : Instruments financiers sans augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur 12 mois. Les pertes de crédit et les produits d'intérêts sont calculés en fonction de la valeur comptable brute de l'actif.
- **Stade 2** : Instruments financiers avec augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, mais non considérés comme étant dépréciés. Si, lors d'une période subséquente, le risque de crédit d'un instrument financier s'atténue au point où il n'y a plus d'augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, la provision pour pertes de crédit attendues est rétablie au stade 1. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée. Les pertes de crédit et les produits d'intérêts sont calculés en fonction de la valeur comptable brute de l'actif.
- **Stade 3** : Instruments qui sont considérés comme étant douteux, c'est-à-dire qu'un ou que plusieurs incidents influant défavorablement sur les flux de trésorerie futurs estimés sont survenus. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée.
- Actifs dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation – Instruments financiers qui sont dépréciés lors de la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée.

Les produits d'intérêts sur les instruments financiers au stade 3 ou dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation sont calculés en fonction de la valeur comptable nette de l'actif, qui correspond à la valeur comptable brute, après déduction de la provision pour pertes.

Pour les instruments financiers qui présentent un faible risque de crédit à la date de clôture, nous avons appliqué l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1) et nous avons présumé que le risque de crédit n'avait pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale. Nous utilisons des notations internes fondées sur des évaluations internes de la solvabilité des contreparties à la date de clôture pour évaluer si l'instrument présente un faible risque de crédit. Pour les portefeuilles de placements gérés à l'externe, la notation de chaque instrument est fondée sur les cotes des agences de notation. Nous considérons qu'un instrument financier présente un faible risque de crédit lorsque notre notation interne est égale ou supérieure à BBB-.

Nous appliquons un filet de sécurité en cas d'augmentation importante du risque de crédit de l'instrument financier si les paiements contractuels de la contrepartie sont en retard depuis plus de 30 jours.

Nous estimons qu'un instrument financier est en défaut aux fins du calcul des pertes de crédit attendues, et cette définition concorde parfaitement avec celle d'un actif déprécié, lorsqu'il répond aux critères énumérés ci-dessous :

- certaines données observables ont une incidence défavorable sur les flux de trésorerie futurs estimés, comme :
 - des difficultés financières importantes de l'émetteur;
 - l'octroi d'un nouveau prêt pour permettre à un emprunteur de surmonter ses difficultés financières;
 - la probabilité de faillite ou de restructuration financière de l'émetteur;
 - la disparition d'un marché actif en raison de difficultés financières;
- les paiements contractuels d'un emprunteur sont en retard depuis 90 jours.

Un instrument financier n'est plus réputé être déprécié lorsque tous les montants en souffrance, incluant les intérêts, ont été recouverts et qu'il est déterminé que le capital et les intérêts sont intégralement recouvrables conformément aux modalités de la convention initiale de l'instrument financier. Nous radions les instruments financiers, en totalité ou en partie, par imputation à la provision pour pertes de crédit attendues si nous jugeons qu'il n'est pas réaliste d'envisager un recouvrement futur.

En plus du filet de sécurité en cas de retard de plus de 30 jours, nous appliquons les méthodes qui suivent pour déterminer s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit de nos instruments financiers susceptibles de subir des pertes de crédit attendues :

Titres de créance classés au coût amorti ou désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Notre politique de risque de crédit limite le montant des placements en titres de créance dont la notation interne est inférieure à BBB-. Nous présumons que tous les autres placements présentent un faible risque de crédit et nous avons appliqué l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1) à ces placements.

Prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Les prêts sont assortis d'une sûreté composée des contreparties de swap des TH LNH et des actifs de réinvestissement connexes uniquement dans le cas du Programme des OHC, acquis lors des transactions. Les TH LNH, les actifs de réinvestissement et les swaps représentent la seule source de remboursement des prêts et influent directement sur la probabilité qu'un défaut survienne. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit est donc fondée sur le risque de crédit de ces actifs de soutien. Les actifs de soutien sont détenus en notre nom et se limitent aux TH LNH, qui sont des blocs de prêts hypothécaires assurés, aux actifs de réinvestissement notés R-1 (élevé) ou AAA (dans le cadre du Programme des OHC seulement) et aux contreparties de swap ayant une notation d'au moins BBB+ (dans le cadre du Programme des OHC) ou A- (dans le cadre du PAPHA). Ainsi, nous présumons que tous les prêts accordés dans le cadre du Programme des OHC et du PAPHA présentent un faible risque de crédit, de sorte que nous avons appliqué l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1). Nous ne comptabilisons pas non plus de pertes de crédit attendues distinctes pour ces prêts, car le risque de crédit découlant des prêts accordés dans le cadre du programme des OHC et du PAPHA est déjà reflété dans le risque de crédit des TH LNH et des cautionnements de paiement périodique des OHC. Ce sujet est abordé à la section Cautionnements.

Prêts liés aux activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire

Nous présumons que les prêts assurés dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire ne présentent aucun risque de crédit puisqu'ils sont entièrement assurés. Les prêts dont la notation interne est égale ou supérieure à BBB- sont présumés présenter un faible risque de crédit et l'exemption pour faible risque de crédit a été appliquée (stade 1). Il s'agit de prêts octroyés à des municipalités, de prêts couverts par les provinces et territoires en vertu des modalités des ententes sur le logement social (ELS), et de prêts garantis par le gouvernement du Canada lorsque la notation des provinces ou territoires ou celle du gouvernement du Canada est prise en compte dans l'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit. Pour les prêts couverts par les provinces et territoires, ce rehaussement

de crédit est pertinent pour évaluer les variations du risque de crédit puisqu'il influe directement sur la probabilité de défaut. Les provinces ou territoires sont responsables de la perception des paiements auprès de l'emprunteur et, à leur tour, remettent tous les paiements à la SCHL conformément aux modalités de la convention de prêt au nom de l'emprunteur. Ces paiements sont remis à la SCHL, sans égard à ceux faits par l'emprunteur. Pour les prêts garantis par le gouvernement du Canada, ce rehaussement de crédit est pertinent pour évaluer les variations du risque de crédit puisque le gouvernement du Canada a explicitement garanti toutes les pertes sur ces prêts. Toute perte de crédit découlant d'un défaut dans la perception d'un montant dû par l'emprunteur serait couverte par le gouvernement du Canada, car il assume l'entière responsabilité d'une perte sur prêt en vertu de cette garantie.

Puisque tous les autres prêts octroyés dans le cadre de nos activités des programmes de logement ou d'assurance prêt hypothécaire n'ont pas été notés à l'interne, nous ne présumons pas que le risque de crédit est faible. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit de ces prêts est principalement fondée sur les jours de retard, puisqu'il s'agit d'un indicateur historiquement fiable de la qualité du crédit et du rendement des prêts. Voici les critères de classement :

- **Stade 1** : Prêts actuels en souffrance jusqu'à 30 jours;
- **Stade 2** : Prêts en souffrance depuis 30 à 90 jours;
- **Stade 3** : Prêts en souffrance depuis plus de 90 jours. Un prêt qui n'est pas en souffrance, mais auquel s'est ajouté un prêt de sauvetage pour aider l'emprunteur à surmonter des difficultés financières est considéré comme étant déprécié, peu importe le nombre de jours de retard.

Si un report exceptionnel de paiement est accordé pour un prêt, les circonstances dans lesquelles il est accordé sont évaluées afin de déterminer si son incidence sur les jours en retard devrait entraîner un transfert entre les stades. Lorsque le report découle de circonstances indépendantes de la volonté de l'emprunteur, il ne sera pas traité comme des jours additionnels de retard et ne devrait pas, en soi, entraîner un changement de stade.

En vertu des modalités de certains prêts à la construction octroyés dans le cadre de nos activités des programmes de logement ou de prêts de sauvetage octroyés dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire, il peut y avoir une période pendant laquelle le prêt a été avancé, mais n'a pas commencé à être remboursé, et on ne peut donc pas utiliser les jours de retard pour évaluer s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit. Pour ces prêts dont le remboursement n'a pas commencé, nous déterminerons s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit d'après les critères suivants :

- le nombre de jours de retard pour les prêts octroyés au même emprunteur;
- une évaluation collective à l'aide d'un examen de la situation de défaut des emprunteurs ayant des caractéristiques communes en matière de risque de crédit;
- l'évaluation qualitative d'indicateurs précis du projet de construction, comme les retards dans la réalisation des travaux, la progression par rapport au budget et les coûts d'achèvement résiduels.

Cautionnements

Aux termes du Programme des TH LNH, une institution financière (l'« émetteur des TH LNH ») forme un bloc avec des prêts hypothécaires assurés et le cède à des investisseurs. Le bloc formé des prêts hypothécaires est conçu pour générer des flux de trésorerie suffisants pour financer les TH LNH. L'émetteur a l'obligation de couvrir toute insuffisance pouvant survenir, ce qui expose la SCHL au risque de crédit de l'émetteur, le bloc servant de rehaussement de crédit. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit se fonde donc à la fois sur le risque de crédit de l'émetteur et sur le risque de crédit des prêts hypothécaires formant le bloc de TH LNH. Le bloc est considéré comme étant à faible risque de crédit puisque seuls les prêts hypothécaires assurés par la SCHL ou par un assureur hypothécaire privé agréé peuvent former des blocs de TH LNH. Le risque de crédit de l'émetteur est géré au moyen de la diligence raisonnable lors de l'approbation des nouveaux émetteurs, du suivi continu de la qualité de crédit de l'émetteur et de la conformité au programme. Nous avons aussi atténué le risque de crédit de l'émetteur en ayant reçu tous les droits, titres et intérêts dans les prêts hypothécaires sous-jacents afin d'avoir accès au capital et aux intérêts en cas de défaut de l'émetteur.

Aux termes du Programme des OHC, le risque de crédit découle par nature des prêts liés au Programme des OHC, qui sont l'unique source de fonds permettant à la Fiducie du Canada pour l'habitation de remplir ses obligations à l'égard des OHC. Tel qu'il a été mentionné, les TH LNH qui sont garantis par des blocs de prêts hypothécaires assurés, les actifs de réinvestissement et les swaps représentent la seule source de remboursement des prêts. L'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit pour le cautionnement des OHC est fondée sur le risque de crédit de ces actifs de soutien, qui a été jugé faible.

Nous avons estimé que les cautionnements de paiement périodique dans le cadre des programmes des TH LNH et des OHC présentaient un faible risque de crédit et, en conséquence, nous appliquons l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1).

Variables macroéconomiques prospectives

Nous avons intégré dans nos pertes de crédit attendues des informations économiques prospectives en effectuant un calcul selon divers scénarios, ce qui donne une moyenne pondérée des pertes de crédit attendues en fonction des probabilités pour chaque scénario. Nous utilisons trois ensembles de prévisions économiques pour tous les instruments financiers représentant un scénario de référence, un scénario plus favorable et un scénario moins favorable.

Nous avons procédé à la sélection des variables économiques afin de déterminer les ensembles de variables macroéconomiques dont la corrélation avec nos portefeuilles était la plus forte. Ce processus a donné lieu à l'utilisation de différents ensembles de variables économiques selon la région et le secteur de l'exposition. Cela comprend les variables suivantes : le taux de chômage, les prix du pétrole, les écarts sur le rendement des obligations de sociétés à dix ans et les valeurs des indices boursiers.

Toutes les variables macroéconomiques sont projetées sur une période de cinq ans, les pertes de crédit attendues retournant ensuite à des moyennes à long terme. Nous établissons nos prévisions et les probabilités de nos scénarios en nous fondant sur des données macroéconomiques prévisionnelles publiées par des tiers, puis revues et approuvées par notre économiste en chef.

Passifs financiers classés au coût amorti

Obligations hypothécaires du Canada

Les OHC sont des obligations sans amortissement, portant intérêt, qui sont émises par la FCH et cautionnées par la SCHL. Les paiements d'intérêts sont semestriels pour les OHC à taux fixe et trimestriels pour les OHC à taux variable. Le capital des OHC est remboursable à l'échéance. Les émetteurs agréés de TH LNH remboursent à la FCH les charges de financement, en incluant les commissions des preneurs fermes et les frais des parties chargées de la distribution des OHC. Les coûts de transaction directement attribuables à l'émission d'OHC, déduction faite des remboursements connexes, sont inclus dans le montant comptabilisé initialement puis imputés aux charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Nous pouvons acheter et revendre des OHC sur le marché à des fins d'investissement. Les achats sont traités comme étant des remboursements de dette, et l'écart entre le prix d'achat et la valeur comptable des OHC est comptabilisé en tant que gain ou perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les ventes ultérieures sont traitées comme étant des réémissions de dette et les gains et pertes sont différés et amortis sur la durée résiduelle des OHC vendues. Lorsque nous détenons des OHC jusqu'à l'échéance ou en achetons sur le marché primaire, les flux de trésorerie connexes sont éliminés de l'état consolidé des flux de trésorerie, car ils ne sont pas considérés comme étant des flux de trésorerie externes pour l'entité consolidée.

Programme des OHC et PAPHA

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Ces prêts sont financés par l'émission d'OHC (Programme des OHC) ou par des emprunts du gouvernement du Canada (PAPHA). Cette catégorie regroupe aussi bien des prêts à taux fixe qu'à taux variable. Dans le cadre du Programme des OHC, le capital est exigible à l'échéance et, dans le cadre du PAPHA, le capital est exigible mensuellement (période d'amortissement).

Aux termes de ces modalités, la quasi-totalité des risques et des avantages des TH LNH est conservée par les émetteurs au moyen de swaps conclus avec la SCHL et la FCH. Par conséquent, les TH LNH qui sont garantis par des blocs de prêts hypothécaires assurés et le réinvestissement dans le cadre du Programme des OHC servent de sûreté pour les prêts et ne sont pas comptabilisés dans le bilan consolidé. Néanmoins, la sûreté est détenue en notre nom et représente l'unique source de remboursement du capital en ce qui concerne les prêts, et comme il a été souligné précédemment, la sûreté est considérée comme ayant un risque de crédit faible. Le montant à recevoir des contreparties de swap correspond aux produits d'intérêts sur les prêts et est comptabilisé dans les produits d'intérêts.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus pour générer des produits locatifs, réaliser des plus-values en capital ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement à leur coût majoré des coûts de transaction. Ils sont évalués ensuite à la juste valeur. Les gains ou pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les autres produits pendant la période au cours de laquelle ils surviennent.

Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Nous offrons divers avantages du personnel aux employés admissibles, notamment des prestations de retraite et d'autres avantages postérieurs à l'emploi. Ces avantages incluent un régime de retraite sous réglementation fédérale (régime de retraite), un régime complémentaire de retraite non enregistré (régime complémentaire) et d'autres prestations déterminées postérieures à l'emploi, qui incluent principalement une assurance vie et une assurance soins médicaux. Le régime complémentaire offre des avantages qui excèdent les limites prescrites dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Le régime de retraite est assujéti à la *Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension* et à son règlement ainsi qu'à la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le régime de retraite est enregistré auprès du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) et de l'Agence du revenu du Canada (ARC).

Régimes à prestations déterminées

Les régimes à prestations déterminées incluent le régime de retraite et le régime complémentaire ainsi que les autres avantages postérieurs à l'emploi. Les prestations du régime de retraite et du régime complémentaire sont calculées en fonction des années de service et du salaire annuel moyen.

Le passif net des régimes à prestations déterminées correspond à la valeur actualisée de l'obligation au titre des régimes à prestations déterminées, moins la juste valeur de l'actif de ces régimes. L'actif des régimes à prestations déterminées se limite à la valeur actualisée de tout avantage économique disponible sous forme d'une diminution des cotisations futures à ces régimes.

Le coût net des prestations des régimes inclut les coûts des services rendus pendant l'exercice et le montant net des charges d'intérêts se rapportant à l'obligation au titre des prestations déterminées, déduction faite des produits d'intérêts sur l'actif des régimes et des gains ou pertes découlant d'une réduction des régimes. Le coût net des prestations est comptabilisé dans les charges opérationnelles.

Les gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées incluent les écarts actuariels ainsi que les variations du rendement de l'actif des régimes (en excluant les produits d'intérêts nets). Ils sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global à mesure qu'ils surviennent puis sont imputés aux résultats non distribués et ne sont pas reclassés en résultat net au cours des périodes ultérieures.

Impôt sur le résultat

La SCHL est une société d'État fédérale en vertu du *Règlement 7100* de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et elle est assujettie à l'impôt fédéral en tant que société prévue par règlement au sens du paragraphe 27(2) de cette loi. Elle n'est pas assujettie à l'impôt provincial. La FCH est assujettie à l'impôt fédéral ainsi qu'à l'impôt provincial sur le résultat imposable de l'exercice et elle peut déduire les montants payés ou payables à ses bénéficiaires pour déterminer son résultat imposable. Puisque la totalité du résultat imposable a été payée aux bénéficiaires, aucune provision pour impôt n'est comptabilisée pour la FCH.

Nous appliquons la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser notre impôt sur le résultat. Selon cette méthode, l'actif et le passif d'impôt différé sont constatés selon l'incidence fiscale estimée des écarts temporaires entre la valeur comptable des actifs et passifs et leur valeur fiscale respective. La SCHL utilise les taux d'imposition quasi adoptés à la date de clôture qui devraient s'appliquer lorsque l'actif sera réalisé ou que le passif sera réglé. La valeur comptable de l'actif d'impôt différé est examinée à chaque date de clôture et elle est réduite lorsqu'il n'est plus probable qu'un résultat imposable suffisant sera réalisé pour permettre d'utiliser en totalité ou en partie l'actif d'impôt différé.

Transactions entre parties liées

À l'exception des emprunts contractés auprès du gouvernement pour les programmes d'octroi de prêts aux termes du Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE), les transactions entre parties liées sont réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions conclues dans un contexte de concurrence normale. Les fonds empruntés aux termes du Programme d'emprunt des sociétés d'État, que nous incluons dans les emprunts désignés à la juste valeur par le biais du résultat net sont contractés à des taux inférieurs au marché. Nous pouvons ainsi octroyer des prêts à des taux favorables et, du coup, réduire le coût des subventions que le gouvernement verse pour le logement social. Les emprunts à des taux inférieurs au marché génèrent un gain comptabilisé dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers à la date d'emprunt. Ce sujet est abordé précédemment à la section Évaluation initiale des instruments financiers.

3. Modifications comptables en vigueur et à venir

Modifications comptables en vigueur

Pendant l'exercice, nous n'avons adopté aucune norme nouvelle ou modifiée et publiée par l'IASB (International Accounting Standards Board).

Modifications comptables à venir

Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers – Modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications aux exigences de classement et d'évaluation de l'IFRS 9, *Instruments financiers*, et de l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications visent à réduire la diversité des pratiques comptables en clarifiant et en uniformisant les exigences. Les modifications doivent être mises en œuvre d'ici le 1^{er} janvier 2026.

Les modifications visent notamment les exigences de classement et d'évaluation au titre de l'IFRS 9. Ces changements portent sur la décomptabilisation des passifs financiers et donnent des directives supplémentaires pour évaluer les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels provenant d'actifs financiers liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ainsi que les caractéristiques sans recours et liées par contrat. Les modifications proposées à l'IFRS 7 comprennent des exigences de divulgation supplémentaires en ce qui a trait aux placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la JVAERG et dans des instruments financiers soumis à des éventualités.

Nous évaluons actuellement l'incidence de ces nouvelles exigences sur nos états financiers consolidés.

IFRS 18, États financiers : présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'IASB a publié l'IFRS 18, *États financiers : présentation et informations à fournir* (IFRS 18), qui remplacera la norme IAS 1, *Présentation des états financiers*.

L'objectif de l'IFRS 18 est d'améliorer la façon dont l'information est communiquée dans les états financiers, en mettant l'accent sur l'information contenue dans l'état des résultats et du résultat global. L'IFRS 18 doit être mise en œuvre d'ici le 1^{er} janvier 2027.

La norme IFRS 18 exige des sous-totaux précis supplémentaires dans l'état des résultats et du résultat global (répartition des résultats entre l'exploitation, les placements et le financement) et de l'information sur les indicateurs de performance définis par la direction. La norme contient également des exigences plus strictes concernant le regroupement et la ventilation de l'information.

Nous évaluons actuellement l'incidence de ces nouvelles exigences sur nos états financiers consolidés.

4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations

Jugement dans l'application de méthodes comptables

Nous avons posé les jugements suivants, qui ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans nos états financiers consolidés.

Consolidation

Nous exerçons un jugement important pour déterminer si la nature de notre relation avec la FCH indique que nous contrôlons la FCH. Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des OHC et établissons le calendrier d'émission. La FCH ne peut pas émettre de titres sans bénéficier d'un cautionnement, et nous sommes actuellement le seul garant disponible. Dans ce contexte, nous exerçons une influence directe sur les activités de la FCH et pouvons faire valoir cette influence pour gérer notre exposition à la FCH.

Décomptabilisation

Afin d'évaluer si les TH LNH transférés par les émetteurs à la FCH aux termes du Programme des OHC, et à la SCHL en vertu du PAPHA, sont admissibles à la décomptabilisation, un jugement important est exercé pour déterminer si la quasi-totalité des risques et avantages de la possession des TH LNH a été transférée. Nous avons déterminé que les transferts de TH LNH à la FCH ou à la SCHL ne respectent pas les critères de décomptabilisation puisque les émetteurs conservent les risques et avantages des TH LNH dans le cadre des swaps. Par conséquent, nous ne comptabilisons pas les TH LNH sous-jacents dans le bilan consolidé et présentons le transfert comme étant un prêt.

Utilisation d'estimations

La préparation de nos états financiers consolidés exige que nous fassions des estimations qui influent sur les montants déclarés au titre des produits, des charges, des actifs et des passifs ainsi que sur les informations à fournir. Il est question dans les sections suivantes des principales hypothèses en ce qui concerne l'avenir et les autres principales sources d'incertitude relative aux estimations à la date de clôture qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et passifs au cours de l'exercice suivant. Nous avons fondé nos estimations sur les informations disponibles lorsque les états financiers consolidés ont été préparés. Les circonstances et les hypothèses quant aux faits futurs sont susceptibles de changer en raison de l'évolution du marché ou de circonstances qui échappent à notre contrôle. Ces changements sont pris en considération dans les estimations lorsqu'ils surviennent.

Passif des contrats d'assurance

Le passif des contrats d'assurance au 31 décembre est déterminé à l'aide de modèles déterministes des flux de trésorerie qui tiennent compte d'un éventail de conditions économiques possibles. Les hypothèses suivantes sont utilisées pour calculer les flux de trésorerie dans les limites du passif de nos contrats d'assurance :

Fréquence des demandes de règlement

Taux de prêts en souffrance et de demandes de règlement

Le taux de prêts en souffrance est un déterminant clé quant aux demandes de règlement futures. Il s'agit des prêts qui sont en souffrance depuis plus de 90 jours au titre de nos produits d'assurance pour propriétaires-occupants et d'assurance de portefeuille et depuis plus de 30 jours au titre des produits d'assurance pour immeubles collectifs. Une demande de règlement est présentée lorsqu'un emprunteur est en défaut et que le prêteur a procédé à la saisie. Les hypothèses relatives aux prêts en souffrance et aux demandes de règlement sont fondées sur notre propre expérience et sur nos attentes.

Une augmentation (diminution) des taux de prêts en souffrance ou de demandes de règlement attendus augmentera (réduira) le coût attendu des demandes de règlement, ce qui diminuera (augmentera) les bénéfices futurs.

Taux de résiliation

Une résiliation survient lorsqu'un contrat d'assurance n'est plus en vigueur et qu'il n'y a pas de demande de règlement. Les hypothèses relatives au taux de résiliation sont fondées sur l'expérience antérieure et sont ajustées au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) des taux de résiliation attendus réduira (augmentera) la fréquence attendue des demandes de règlement, ce qui augmentera (diminuera) les bénéfices futurs.

Taux de remboursement des prêts en souffrance

Un prêt n'est plus en souffrance lorsque l'emprunteur rembourse tous les montants en souffrance. Les hypothèses relatives au taux de remboursement des prêts en souffrance sont fondées sur l'expérience antérieure et sont ajustées au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) des taux de remboursement attendus réduira (augmentera) la fréquence attendue des demandes de règlement, ce qui augmentera (diminuera) les bénéfices futurs.

Importance des règlements

Perte en cas de défaut

La perte en cas de défaut représente les sorties nettes de fonds estimatives en cas de défaut, elle est fondée sur l'expérience antérieure et ajustée au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) de la perte en cas de défaut augmentera (réduira) le flux de trésorerie d'exécution, ce qui diminuera (augmentera) les bénéfices futurs attendus.

Conjoncture économique (taux de chômage et indice des prix fondé sur les ventes répétées de logements)

La conjoncture économique est fondée sur des hypothèses non financières utilisées pour prévoir les niveaux futurs des demandes de règlement. Les variations de ces hypothèses, qui ont une incidence sur la fréquence et l'importance des demandes de règlement, pourraient accroître ou réduire les flux de trésorerie d'exécution, ce qui aura une incidence sur les bénéfices futurs. Une hausse (baisse) du taux de chômage ou une baisse (hausse) de l'indice des prix fondé sur les ventes répétées feront augmenter (diminuer) les demandes de règlement. Voir la note 7 pour de plus amples renseignements sur ces hypothèses.

La méthode de détermination du passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des règlements engagés comporte nécessairement un risque que les résultats réels s'écartent des estimations, parfois considérablement.

Le passif au titre des règlements engagés reflète les demandes de règlement au titre des DSND, des DRCT, des DSID et des demandes réduites par recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs. L'estimation des DSND est fondée sur les prêts qui sont déclarés en souffrance et sur une estimation des prêts qui ne sont pas encore déclarés en souffrance (DSND uniquement) à la date d'évaluation et sur la probabilité qu'une demande de règlement soit présentée par la suite à l'égard de ces prêts sans que ces derniers redeviennent productifs. Les DRCT sont estimées en multipliant les montants des prêts assurés par l'importance des règlements. L'estimation des DSID est effectuée à l'aide du calendrier des paiements supplémentaires à verser dans le cadre d'une demande encore ouverte. L'estimation des recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs est déterminée en fonction des renseignements historiques sur les recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs reçus relativement aux demandes de règlement payées.

Les flux de trésorerie d'exécution inclus dans le passif au titre de la couverture restante sont liés aux demandes de règlement futures. Ils sont tirés de simulations qui projettent le cycle de vie des prêts hypothécaires en tenant compte de considérations comme les renouvellements de prêts hypothécaires, les remboursements anticipés et les prêts hypothécaires à taux variable par rapport aux prêts à taux fixe. Ils font l'objet d'un degré d'incertitude plus élevé que celui du passif au titre des règlements engagés.

Ajustement en fonction du risque

L'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers représente la compensation dont nous avons besoin pour assumer l'incertitude liée au montant et au calendrier des flux de trésorerie des groupes de contrats d'assurance, et couvre le risque d'assurance, le risque de déchéance et le risque de charges. L'ajustement en fonction du risque reflète le montant que nous paierions pour éliminer l'incertitude que les flux de trésorerie futurs dépasseront notre meilleure estimation du passif de nos contrats d'assurance. Nous avons estimé notre ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers à l'aide de l'approche par les coûts du capital pour le passif au titre de la couverture restante et de l'approche quantile pour le passif au titre des règlements engagés. Selon l'approche par les coûts du capital, nous devons estimer les flux de trésorerie d'exécution et le capital requis à chaque date future selon les exigences réglementaires en matière de capital. Le taux du coût du capital est appliqué aux exigences de capital supplémentaire sur les périodes de déclaration ultérieures. Le coût du capital représente le rendement requis pour compenser l'exposition au risque non financier et est fixé à 6 % par année. Selon l'approche quantile, nous devons estimer une répartition des flux de trésorerie d'exécution et choisir un niveau de confiance adapté à notre appétit pour le risque.

En ce qui concerne le passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des règlements engagés, nous visons un niveau de confiance global compris entre 85 % et 90 %. Au 31 décembre 2024, l'ajustement en fonction du risque pour nos contrats d'assurance correspond à un niveau de confiance de 87 %, tant pour le passif au titre de la couverture restante que le passif au titre des règlements engagés.

L'ajustement en fonction du risque est réévaluée chaque année au quatrième trimestre dans le cadre du processus d'évaluation de fin d'année. Tout au long de l'année, nous suivons l'évolution des demandes de règlement et les indicateurs économiques. Si des éléments justifient une révision avant la prochaine réévaluation prévue, l'ajustement en fonction du risque peut être modifié en conséquence.

Taux d'actualisation

Les flux de trésorerie d'exécution sont calculés en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus selon une approche ascendante, en commençant par une courbe des prêts sans risque et en appliquant une prime d'illiquidité. La courbe des prêts sans risque est établie par renvoi à la courbe des taux des émissions du gouvernement du Canada. La prime d'illiquidité est déterminée par renvoi aux taux du marché observables pour les obligations de bonne qualité de catégorie A et BBB, majorés d'un facteur de prime d'illiquidité constant de 0,5 %.

Les taux d'actualisation moyens pondérés appliqués pour actualiser les flux de trésorerie futurs au 31 décembre sont indiqués ci-dessous :

Durée du portefeuille

	1 à 5 ans		5 à 10 ans		10 à 15 ans		15 à 20 ans		20 à 25 ans		Plus de 25 ans	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Taux d'actualisation	4,0 %	4,9 %	4,5 %	4,8 %	4,9 %	4,8 %	5,1 %	4,9 %	5,1 %	4,9 %	5,0 %	4,9 %

Tranches de couverture

La MSC est une composante du passif au titre de la couverture restante qui représente le bénéfice non gagné à comptabiliser à mesure que la couverture d'assurance est fournie.

Un montant de la MSC par groupe de contrats d'assurance est comptabilisé chaque trimestre comme produit des activités d'assurance afin de refléter les services fournis au cours de la période.

Le montant de la MSC comptabilisé est déterminé en :

- identifiant les tranches de couverture applicables aux groupes de contrats d'assurance;
- affectant la MSC à la fin de la période de façon égale à chaque tranche de couverture offerte dans la période en cours et qui devrait être offerte dans les périodes futures;
- comptabilisant dans le produit des activités d'assurance le montant affecté aux tranches de couverture fournie au cours de la période.

Le nombre de tranches de couverture dans un groupe correspond à la couverture totale devant a priori être fournie par les contrats d'assurance du groupe, qui est déterminée en fonction de la quantité d'avantages offerts et de la durée attendue de la couverture. La quantité d'avantages que nous prévoyons d'offrir au titulaire du contrat à la fin de chaque période correspond au solde hypothécaire non remboursé. Elle comprend aussi les intérêts courus et les coûts de règlement habituel moins le prix de vente estimatif de la propriété assurée garantissant le prêt hypothécaire. Ce calcul est effectué en fonction de la perte moyenne historique en cas de défaut (importance du règlement) si un prêt est en souffrance. Les tranches de couverture totales de chaque groupe de contrats d'assurance sont réévaluées à la fin de chaque période de présentation de l'information financière afin de tenir compte de l'évolution de la perte en cas de défaut attendue. Les tranches de couverture sont ensuite affectées selon la durée moyenne pondérée en fonction des probabilités de chaque tranche de couverture offerte dans la période en cours et qui devrait être offerte dans les périodes futures.

Niveau de regroupement – critères

Une fois que les contrats d'assurance sont regroupés dans les portefeuilles en fonction des produits d'assurance prêt hypothécaire, nous utilisons la rentabilité attendue pour répartir les contrats d'assurance en trois catégories : les contrats déficitaires, les contrats dont la probabilité de devenir déficitaires par la suite n'est pas substantielle et les autres contrats du portefeuille.

Pour évaluer la rentabilité prévue, nous utilisons les caractéristiques suivantes

- le niveau des prix (rapport prêt-valeur);
- le type de produit (abordable, marché, achat, refinancement, construction);
- la tranche de pointage de crédit;
- la région ou la province;
- le type de propriété (standard, logement pour étudiants, résidence pour personnes âgées, logement avec services de soutien, chambre individuelle)

Cette évaluation est faite chaque trimestre.

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH)

Les contrats d'assurance en vigueur (CAV) sont essentiels pour déterminer notre ratio selon le TSAH et font l'objet d'une estimation. En raison de la disponibilité des données, le volume de contrats d'assurance en vigueur utilisés dans le cadre du TSAH est la valeur la plus élevée entre : 1) une projection reflétant une estimation des nouvelles activités, des résiliations et des demandes de règlement de notre trimestre le plus récent; et 2) le montant réel de nos contrats d'assurance en vigueur déclaré par les prêteurs à la fin du trimestre précédent. Les changements des exigences de souscription, du contexte réglementaire et des tendances du marché peuvent accroître la volatilité de notre estimation.

Lorsque les taux d'intérêt ont commencé à baisser, nous avons observé une baisse accélérée du nombre de prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) dont l'amortissement était négatif. Cette tendance à la baisse des PHTV qui ont une période d'amortissement maximisée devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres, à mesure que ces prêts retourneront graduellement à leurs calendriers d'amortissement initiaux. Toutefois, jusqu'à ce que le nombre de ces prêts revienne aux niveaux d'avant la hausse des taux d'intérêt, ils continueront d'avoir une incidence sur notre capital requis. Nous estimons que le ratio du TSAH serait supérieur de 3 points de pourcentage à la date de clôture si l'amortissement de ces PHTV n'était pas négatif.

Évaluation de l'obligation au titre des prestations de retraite

Le coût des services rendus au cours de la période du régime de retraite à prestations déterminées et la valeur actualisée de l'obligation sont établis au moyen d'une évaluation actuarielle. L'évaluation actuarielle consiste à formuler diverses hypothèses susceptibles de s'écarter des résultats réels dans l'avenir. Ces hypothèses concernent les taux d'actualisation, de mortalité et d'inflation. En raison de la complexité et de la nature à long terme de l'évaluation, l'obligation est hautement sensible à des changements des hypothèses. Toutes les hypothèses sont passées en revue au moins une fois par an.

L'hypothèse la plus sensible à un changement concerne le taux d'actualisation. Pour déterminer le taux d'actualisation approprié, nous tenons compte des taux d'intérêt des obligations de sociétés libellées en dollars canadiens, notées AA et extrapolées au besoin selon la courbe de rendement en fonction de la durée attendue de l'obligation. Le taux de mortalité s'appuie sur les tables de mortalité du secteur public pour le Canada, car nous avons déterminé qu'elles étaient représentatives de notre main-d'œuvre.

Pour évaluer la possibilité de recouvrement de l'actif au titre des régimes à prestations déterminées, nous avons appliqué des hypothèses pour déterminer l'avantage économique futur maximal découlant d'une réduction des cotisations futures. Cela est déterminé en fonction de l'écart entre la valeur actualisée des coûts des services rendus de l'employeur et la valeur actualisée des exigences de financement minimales projetées de l'employeur. Pour déterminer les exigences de financement minimales, nous avons appliqué des hypothèses relatives aux taux d'actualisation (5,95 % sur la base de la continuité et 4,25 % sur la base de la solvabilité par année) et aux rendements futurs projetés de l'actif (6,5 % par année).

Voir la note 24 pour de plus amples renseignements sur les hypothèses et la sensibilité.

Incertitude liée aux estimations

Le contexte géopolitique actuel est en changement : la mise en œuvre de tarifs douaniers après la fin de l'exercice pourrait avoir un impact financier sur nos activités. Cela représente un degré accru d'incertitude pour les estimations de la Société. Après le 31 décembre 2024, un certain nombre de mesures et de tarifs douaniers ont été décrétés avant d'être révisés; et ceux-ci risquent d'être révisés de nouveau. Nos résultats financiers de 2024 reposent sur l'information à propos des conditions du marché qui étaient raisonnablement disponibles au 31 décembre 2024. Par conséquent, ils ne reflètent pas la mise en œuvre de tarifs douaniers ni celle d'autres mesures postérieures à la fin de l'exercice. Certains secteurs pourraient être touchés plus que d'autres : la nature et la portée des tarifs douaniers et des autres mesures détermineront les répercussions sur nos résultats financiers dans les prochains exercices.

Dans nos activités d'assurance prêt hypothécaire, les tarifs pourraient réduire la demande pour les produits canadiens. Cette baisse influencerait sur le produit intérieur brut du Canada, ce qui pourrait ensuite rendre les taux de chômage volatils. Les mises en chantier pourraient diminuer, et les ventes de logements existants ainsi que les prix pourraient chuter. Si le chômage augmente et que les prix des logements baissent, les demandes de règlement d'assurance risquent de s'accroître. La valeur actualisée des demandes de règlement futures pourrait être en hausse tandis que la marge sur services contractuels pourrait diminuer. Voir la note 7 pour en savoir plus sur le risque de concentration de notre portefeuille actuel.

Pour les mêmes raisons mentionnées ci-dessus, nos pertes de crédit attendues sur nos actifs financiers classés au coût amorti et désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global pourraient devenir plus volatiles. Voir la note 19 pour en savoir plus sur le risque de concentration de notre portefeuille de placements.

Nous évaluons actuellement l'impact éventuel sur nos états financiers consolidés des tarifs douaniers et des autres mesures qui ont été adoptées, ainsi que de toute révision ultérieure. L'estimation de ces impacts et de leur importance n'est pas encore disponible. Les répercussions devraient se refléter dans nos résultats financiers des prochains trimestres. De façon générale, nous nous attendons à ce que la volatilité future de ces estimations soit plus élevée qu'au cours des derniers trimestres, et elle pourrait changer d'un trimestre à l'autre.

5. Informations sectorielles

Nos secteurs opérationnels comprennent le secteur des programmes de logement, le secteur de l'assurance prêt hypothécaire, le secteur du financement hypothécaire et la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH). Comme indiqué à la note 1, nous avons établi que nos secteurs à présenter sont les programmes de logement, l'assurance prêt hypothécaire et le financement hypothécaire.

Notre principal décideur opérationnel est notre présidente et première dirigeante. Celui-ci surveille les résultats opérationnels des activités séparément pour prendre des décisions concernant l'affectation des ressources et l'évaluation du rendement. Le rendement des secteurs est évalué au moyen de paramètres financiers et non financiers liés aux objectifs de chaque secteur opérationnel qui peuvent varier d'un secteur opérationnel à l'autre.

Le secteur des programmes de logement englobe les programmes de logement et d'octroi de prêts, qui présentent de nombreuses similitudes et répondent au même objectif, à savoir soutenir l'accès à des logements abordables pour les gens dans le besoin au Canada. Notre principal décideur opérationnel affecte les ressources et évalue le rendement des programmes de logement et d'octroi de prêts de manière agrégée. Les programmes de logement sont administrés directement par la SCHL ou par les provinces et territoires en vertu des ententes sur le logement social et du Cadre de partenariat fédéral-provincial-territorial pour le logement. Pour mettre en œuvre nos programmes de logement abordable et communautaire, nous prêtons aux secteurs sans but lucratif et privé, aux organismes et communautés des Premières Nations, des Métis et des Inuits, ainsi qu'aux provinces et municipalités. Le secteur des programmes de logement génère des produits d'intérêts sur les prêts et les placements et reçoit des fonds du gouvernement pour administrer les programmes de logement.

Le secteur de l'assurance prêt hypothécaire offre de l'assurance prêt hypothécaire pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, de l'assurance de portefeuille et de l'assurance pour immeubles collectifs résidentiels partout au Canada. Nous appliquons ces programmes dans un contexte commercial en tenant dûment compte des risques de perte et sans apport de fonds de la part du gouvernement. Les produits des activités d'assurance prêt hypothécaire incluent les primes d'assurance, les droits de demande et les produits de placements.

Dans le cadre de nos activités de financement hypothécaire, nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts sur les titres adossés à des prêts résidentiels admissibles et les OHC. Nous offrons ces garanties dans un contexte commercial. Le financement hypothécaire comprend également les intérêts associés aux TH LNH découlant d'acquisitions dans le cadre du PAPHA en 2020.

Les activités de la FCH sont l'acquisition de participations dans des prêts résidentiels admissibles comme ceux formant les TH LNH, l'émission d'OHC, l'acquisition de placements de grande qualité et la réalisation de certaines transactions de couverture connexes.

Pour la présentation de nos résultats par secteurs opérationnels, nous regroupons le financement hypothécaire et la FCH (une entité distincte) sous le secteur « Financement hypothécaire ». Par conséquent, les activités de financement hypothécaire génèrent un revenu des droits de cautionnement et de demande acquis et des produits de placements.

Le financement hypothécaire et la FCH répondent à notre objectif de maintenir une offre suffisante de fonds destinés au crédit hypothécaire au moyen de la titrisation de prêts hypothécaires. Grâce au Programme des OHC dans son ensemble (en incluant les cautionnements offerts) et du PAPHA, nous contribuons à la stabilité du système financier en permettant aux prêteurs d'accéder à des fonds pour offrir du crédit hypothécaire résidentiel.

Les activités de ces deux secteurs sont générées par la demande du marché pour le cautionnement de paiement périodique de la SCHL, aux fins de financement hypothécaire, au moyen de l'émission des TH LNH ainsi que des OHC par la FCH.

La nature des processus d'émission, les clients et les méthodes de distribution présentent de nombreuses similitudes. Les OHC sont offertes aux investisseurs institutionnels et à des investisseurs individuels, qui peuvent se les procurer auprès d'un courtier en valeurs mobilières, d'une banque, d'une société de fiducie ou d'autres types d'institutions financières. Le cautionnement entre en vigueur au moment de l'émission.

Les frais généraux et les actifs sont répartis entre chaque secteur opérationnel et sont inclus dans les montants présentés.

Pour nous, un prêteur important est un prêteur pour lequel nous recevons des primes, des droits de cautionnement et des droits de demande s'élevant à 10 % ou plus du total de nos primes et droits perçus. En 2024, nous avons reçu des montants totalisant 769 millions de dollars, soit 23 % du total de nos primes et droits perçus, de la part de deux prêteurs importants (aucun prêteur important en 2023). Nous comptabilisons ces montants dans nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire; voir la note 2 pour en savoir plus sur nos méthodes de comptabilisation des produits.

Pour tous les secteurs, les produits sont comptabilisés et les actifs sont situés au Canada.

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de financement hypothécaire		Éliminations		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Produits d'intérêts	724	570	-	-	7 317	6 514	(2)	(7)	8 039	7 077
Charges d'intérêts	(624)	(481)	-	-	(7 308)	(6 505)	16	25	(7 916)	(6 961)
Produits d'intérêts nets	100	89	-	-	9	9	14	18	123	116
Produits des activités d'assurance	-	-	1 087	1 004	-	-	-	-	1 087	1 004
Charges afférentes aux activités d'assurance	-	-	(137)	(119)	-	-	-	-	(137)	(119)
Résultats des activités d'assurance	-	-	950	885	-	-	-	-	950	885
Produits (pertes) de placements	-	-	660	473	117	90	(12)	(10)	765	553
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(66)	(82)	(113)	(126)	(18)	(8)	3	4	(194)	(212)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	-	-	(263)	(178)	-	-	-	-	(263)	(178)
Résultats financiers nets	(66)	(82)	284	169	99	82	(9)	(6)	308	163
Financement public	4 606	5 494	-	-	-	-	-	-	4 606	5 494
Dépenses des programmes de logement	(4 240)	(5 114)	-	-	-	-	-	-	(4 240)	(5 114)
Primes et droits acquis	-	-	38	33	901	827	-	-	939	860
Charges opérationnelles	(417)	(405)	(196)	(172)	(65)	(64)	-	-	(678)	(641)
Autres produits (pertes)	(1)	(2)	(18)	(17)	9	6	-	-	(10)	(13)
Produits (charges) des services d'auto-assurance	-	-	(2)	8	-	-	-	-	(2)	8
Résultat avant impôt	(18)	(20)	1 056	906	953	860	5	12	1 996	1 758
Impôt sur le résultat	-	-	(263)	(230)	(238)	(215)	(1)	(3)	(502)	(448)
Résultat net	(18)	(20)	793	676	715	645	4	9	1 494	1 310
Autres éléments du résultat global (perte)	21	(12)	204	334	54	61	(12)	(11)	267	372
Résultat global (perte)	3	(32)	997	1 010	769	706	(8)	(2)	1 761	1 682
Total des produits et du financement public ¹	4 639	5 499	1 254	1 070	1 018	924	5	12	6 916	7 505
Moins les produits (pertes) intersectoriels ²	2	7	9	6	(16)	(25)	5	12	-	-
Total des produits externes et du financement public	4 637	5 492	1 245	1 064	1 034	949	-	-	6 916	7 505

¹ Tient compte des produits d'intérêts nets, des résultats des activités d'assurance, des résultats financiers nets, du financement public, des primes et droits acquis et des autres produits.

² Les produits (pertes) intersectoriels font référence à ce qui suit :

- Le secteur des programmes de logement comptabilise les produits d'intérêts provenant des placements en OHC.
- Le secteur de l'assurance prêt hypothécaire comptabilise les produits de placements tirés de placements dans des OHC.
- Pour le secteur du financement hypothécaire, la FCH comptabilise les charges d'intérêt sur les OHC détenues dans le cadre des activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire.

Au 31 décembre

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de financement hypothécaire		Éliminations ¹		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Actif										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 388	1 169	262	767	5	3	-	-	1 655	1 939
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	950	700	-	-	-	-	-	-	950	700
Intérêts courus à recevoir	74	79	123	98	921	667	(1)	(1)	1 117	843
Placements en valeurs mobilières :										
Désignés à la JVRN	-	-	57	69	-	-	-	-	57	69
Désignés à la JVAERG	-	-	19 298	16 808	4 499	3 855	(510)	(501)	23 287	20 162
Classés au coût amorti	3 644	3 456	-	-	-	-	(75)	(227)	3 569	3 229
Instruments dérivés	-	-	-	161	-	-	-	-	-	161
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	177	240	-	-	-	-	-	-	177	240
Prêts :										
Désignés à la JVRN	502	494	19	18	-	-	-	-	521	512
Classés au coût amorti	16 713	12 616	24	38	277 791	257 996	-	-	294 528	270 650
Débiteurs et autres actifs	90	176	265	190	121	113	-	-	476	479
Immeubles de placement	396	398	-	-	-	-	-	-	396	398
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	85	79	107	102	7	6	-	-	199	187
Actif d'impôt différé	(106)	-	511	-	16	-	2	-	423	-
	23 913	19 407	20 666	18 251	283 360	262 640	(584)	(729)	327 355	299 569
Passif										
Créditeurs et autres passifs	530	440	115	98	48	35	-	-	693	573
Impôt sur le résultat à payer	3	28	204	486	22	31	-	-	229	545
Intérêts courus à payer	147	137	-	-	897	650	(1)	(1)	1 043	786
Instruments dérivés	70	51	135	4	-	-	-	-	205	55
Passif des contrats d'assurance	-	-	8 455	7 079	-	-	-	-	8 455	7 079
Emprunts :										
Désignés à la JVRN	148	219	-	-	-	-	-	-	148	219
Classés au coût amorti	22 121	17 502	-	-	277 791	257 996	(587)	(741)	299 325	274 757
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	77	77	97	97	6	6	-	-	180	180
Primes et droits non acquis	-	-	383	278	2 660	2 498	-	-	3 043	2 776
Passif d'impôt différé	-	139	-	(71)	-	(33)	-	1	-	36
	23 096	18 593	9 389	7 971	281 424	261 183	(588)	(741)	313 321	287 006
Capitaux propres du Canada	817	814	11 277	10 280	1 936	1 457	4	12	14 034	12 563
	23 913	19 407	20 666	18 251	283 360	262 640	(584)	(729)	327 355	299 569

¹ Les éliminations portées au bilan concernent les placements intersectoriels en OHC, de même que les débiteurs et créditeurs intersectoriels.

6. Financement public et dépenses des programmes de logement

Nos activités sont présentées en fonction des trois activités essentielles suivantes.

- **Aide pour combler les besoins en matière de logement** : programmes selon lesquels nous fournissons des fonds fédéraux (principalement des programmes fondés sur les contributions) pour améliorer l'accès au logement abordable à l'intention des personnes au Canada qui ont des besoins de logement, notamment les Premières Nations, les Métis et les Inuits, les gens ayant des besoins spéciaux ou particuliers et certains groupes vulnérables.
- **Financement de l'habitation** : programmes selon lesquels nous fournissons du financement (principalement des programmes fondés sur des prêts) pour des initiatives de logement (logements neufs ou existants).
- **Expertise en logement et développement du potentiel** : divers programmes selon lesquels nous soutenons des activités de développement du potentiel et des compétences dans le secteur du logement, réalisons des recherches et des analyses et diffusons des informations sur un éventail de sujets pour soutenir le secteur du logement et la prise de décisions éclairées par le gouvernement et d'autres secteurs.

Le tableau qui suit présente le montant du financement public, y compris les dépenses des programmes de logement et les charges opérationnelles engagées pour soutenir ces programmes par secteur principal.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Aide pour combler les besoins en matière de logement	2,568	3,381
Financement de l'habitation	1,385	1,182
Expertise en logement et développement du potentiel	879	925
Total	4,832	5,488
Variation nette du financement public différé pendant l'année	(226)	6
Total du financement public comptabilisé¹	4,606	5,494
Recouvrement de charges opérationnelles	(393)	(386)
Pertes de crédit attendues (recouvrement)	22	(13)
Recouvrement d'immobilisations ²	5	19
Total des dépenses des programmes de logement comptabilisées	4,240	5,114

¹ Le total du financement public comptabilisé ne comprend pas les gains résultant des fonds empruntés à un taux inférieur au marché dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État, qui sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Ces gains ont totalisé 140 millions de dollars (80 millions de dollars en 2023).

² Se rapporte aux dépenses des programmes de logement pour lesquelles les crédits sont déduits de la valeur comptable des immobilisations correspondantes.

Le tableau qui suit présente la variation des montants à recevoir du gouvernement du Canada. Le solde au 31 décembre 2024 est principalement composé de dépenses des programmes de logement qui ont été engagées, mais qui n'ont pas encore été remboursées.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Solde au début de l'exercice	240	(6)
Total du financement public	4 832	5 488
Financement public reçu pendant l'exercice	(4 885)	(5 483)
Remises de tiers (du/au) gouvernement du Canada	(14)	(7)
Solde à la clôture de l'exercice avant les ajustements des périodes antérieure et ultérieure	173	(8)
Variation nette des avances du supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement	24	229
Variation nette des ajustements des années précédentes	(20)	19
Solde à la clôture de l'exercice	177	240

7. Assurance prêt hypothécaire

Gestion du risque d'assurance prêt hypothécaire

Selon les contrats d'assurance prêt hypothécaire conclus avec les prêteurs agréés, nous couvrons le risque de perte découlant du défaut de paiement des emprunteurs et nous nous exposons alors à l'incertitude liée au moment, à la fréquence et à l'importance des règlements. Les politiques de gestion du risque d'assurance régissent la détermination, l'atténuation, les rapports et le suivi relativement à ce risque pour veiller à ce que les activités soient gérées selon notre appétit pour le risque, notre tolérance au risque et nos limites de risque pour que nous respections notre mandat et nos orientations stratégiques.

Nous gérons notre risque d'assurance en faisant preuve de prudence concernant la conception des produits, la tarification, les politiques de souscription, le paiement des règlements et la gestion des cas de défaut, l'établissement de réserves, la gestion du risque de fraude et de fausses déclarations, la diversification des marchés, l'examen des emprunteurs et la surveillance des produits d'assurance pour immeubles collectifs, de portefeuille et pour logements de propriétaires-occupants.

Conception des produits

L'élaboration de produits d'assurance prêt hypothécaire tient compte de l'évolution des besoins des clients, des changements des lois et des règlements, de l'évolution de la conjoncture économique et de notre mandat consistant à servir les gens partout au Canada, en particulier dans les segments de marché qui intéressent moins, voire pas du tout, le secteur privé. La conception des produits s'appuie sur des pratiques de souscription prudentes combinées à notre but de nous assurer que les emprunteurs solvables aient accès à des produits d'assurance prêt hypothécaire qui répondent à leurs besoins.

Tarification

Les primes sont fixées en fonction des projections sur la fréquence des demandes de règlement, l'importance des règlements, le rendement des placements, les charges opérationnelles, les impôts, les cibles de capital, la rentabilité et la demande du marché. Les décisions relatives à la tarification tiennent également compte d'autres facteurs liés à la concurrence ainsi que de l'orientation stratégique et de notre mandat public. Le risque de tarification s'entend de la possibilité que ces projections et facteurs s'écartent considérablement et continuellement des résultats et faits réels à long terme, ce qui pourrait avoir des incidences importantes sur notre risque de perte, notre rentabilité et notre réalisation du mandat.

Nous procédons à un examen de la tarification de nos produits au moins une fois par an pour nous assurer i) qu'ils contribuent à aider les personnes au Canada à répondre à leurs besoins de logement pour un large éventail de types de logement et de modes d'occupation, ii) qu'ils appuient la rentabilité à long terme des activités d'assurance prêt hypothécaire, iii) qu'ils favorisent la concurrence, iv) qu'ils contribuent à la stabilité financière et v) qu'ils soient conformes à notre appétit pour le risque et à notre tolérance au risque.

Politiques de souscription

Les risques de souscription peuvent venir i) du prêteur, ii) de l'emprunteur, iii) de la propriété et iv) du marché. Ainsi, nous avons mis en place des lignes directrices et politiques de souscription prudentes et rigoureuses qui établissent le cadre contractuel et les obligations générales concernant la souscription, fournissent aux prêteurs agréés les critères de souscription pour l'assurance prêt hypothécaire et incluent les critères applicables pour obtenir la désignation de prêteur agréé.

De plus, dans le cas de l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, nous évaluons le risque d'assurance pour différents types de propriété résidentielle au moyen de notre méthode d'évaluation du risque et d'un processus rigoureux de souscription et de diligence raisonnable après l'approbation.

Pour ce qui est de l'assurance pour immeubles collectifs, étant donné les différentes caractéristiques de risque, les demandes font en outre l'objet d'évaluations individuelles approfondies, par lesquelles nos souscripteurs examinent les caractéristiques de l'emprunteur, de la propriété, du marché et du prêt.

Païement des règlements et gestion des cas de défaut

Le Centre de règlement des demandes de la SCHL aide les prêteurs agréés à gérer les cas de défaut des propriétaires-occupants et des propriétaires de petits immeubles locatifs afin de réduire le risque de défaut de paiement.

Notre équipe de l'Administration de l'assurance travaille avec des prêteurs agréés pour les logements collectifs résidentiels, les établissements de soins agréés et les résidences pour personnes âgées, afin de résoudre les cas de défaut, d'envisager des solutions de sauvetage et de régler d'autres problèmes. Nous envisageons des scénarios de sauvetage par une gestion efficiente des ensembles en difficulté en suivant les cadres établis.

Nous cherchons activement à recouvrer les montants qui nous sont dus par des emprunteurs pour atténuer nos pertes éventuelles.

Établissement de réserves

Le risque lié à l'établissement de réserves désigne le risque que le passif d'assurance s'écarte considérablement des règlements payés. Nous estimons le passif d'assurance afin de couvrir les pertes futures et les règlements payés. Le passif d'assurance est fondé sur des projections portant sur la fréquence, l'importance et le moment des règlements, compte tenu de la conjoncture économique et des indicateurs de rendement récents comme les taux de prêts en souffrance.

Gestion du risque de fraude et de fausse déclaration

La gestion du risque de fraude englobe toutes les activités visant à détecter et à prévenir les fraudes ou les fausses déclarations et à atténuer les pertes qui en découlent. Nous atténuons la fraude en utilisant des modèles permettant de repérer les demandes d'assurance qui ont une probabilité élevée de contenir de fausses déclarations et en prenant les mesures qui s'imposent lorsqu'un risque est découvert. Nous misons sur des souscripteurs ayant reçu une formation spécialisée pour examiner ces demandes et, s'il y a lieu, celles qui nécessitent une diligence accrue des prêteurs.

Diversification des marchés

Le risque de concentration peut découler de la conclusion de contrats d'assurance dans une région géographique où la conjoncture économique locale s'écarte considérablement de la moyenne nationale au point où la SCHL pourrait être exposée à un plus grand risque de perte. L'incidence relative d'une telle concentration du risque est atténuée au moyen de la répartition géographique des activités. Les volumes d'activités ne sont assujettis à aucune limite par prêteur ou limite régionale, puisque notre mandat est de répondre aux besoins de la population canadienne en matière de logement d'un océan à l'autre. Cependant, nous surveillons la conjoncture du marché de l'habitation et de l'économie dans chaque région du Canada par rapport à la tolérance au risque prédéterminée conformément à notre cadre d'appétit pour le risque.

Le tableau qui suit indique la concentration du montant des prêts assurés au cours de l'année :

(en pourcentage)	2024				2023			
	Logements de P.-O., à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types	Logements de P.-O., à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types
Atlantique	7	7	7	7	7	7	8	8
Québec	28	16	31	30	25	15	30	27
Ontario	26	36	28	28	27	37	29	29
Prairies et territoires	29	24	19	21	30	27	19	23
Colombie-Britannique	10	17	15	14	11	14	14	13
Canada	100	100	100	100	100	100	100	100

Surveillance

De plus, un cadre exhaustif de surveillance et d'assurance de la qualité nous permet d'effectuer, de manière continue, un examen rigoureux des tendances des activités, du rendement et de la conformité des prêteurs pour ajuster au moment opportun les processus de souscription et autres critères et processus de gestion des risques au besoin.

Contrats d'assurance en vigueur

Au 31 décembre 2024, les contrats d'assurance en vigueur, qui représentent le risque lié aux activités d'assurance prêt hypothécaire, totalisaient 440 milliards de dollars (414 milliards de dollars en 2023). Ce montant inclut le solde de 9 646 millions de dollars (6 952 millions de dollars en 2023) des prêts octroyés aux termes des programmes inclus dans les activités des programmes de logement (voir la note 14). En vertu de l'article 11 de la LNH, le total des contrats d'assurance en vigueur ne doit pas dépasser 800 milliards de dollars (750 milliards de dollars en 2023). Le budget de 2024 proposait de porter à 800 milliards de dollars le plafond des contrats d'assurance en vigueur. Ce plafond a pris effet en juin 2024.

Le tableau qui suit indique la répartition régionale en pourcentage des contrats d'assurance en vigueur :

(en pourcentage)	2024				2023			
	Logements de P.-O., à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types	Logements de P.-O., à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types
Atlantique	7	4	6	6	7	4	6	6
Québec	26	13	30	26	26	13	30	25
Ontario	24	44	34	32	24	46	35	33
Prairies et territoires	33	21	16	23	33	20	15	23
Colombie-Britannique	10	18	14	13	10	17	14	13
Canada	100	100	100	100	100	100	100	100

Aperçu des contrats d'assurance

Le tableau qui suit présente le passif des contrats d'assurance par portefeuille à la fin de l'exercice.

(en millions)	2024	2023
Contrats d'assurance		
Logements de P.-O., à l'unité	3 312	3 180
Portefeuille	103	135
Immeubles collectifs résidentiels	5 040	3 764
Passif total des contrats d'assurance	8 455	7 079

Produits des activités d'assurance

Le tableau qui suit présente la répartition des produits des activités d'assurance comptabilisés au cours de l'exercice.

(en millions)	2024	2023
Montants liés à la variation du passif au titre de la couverture restante		
MSC comptabilisée au titre des services fournis	692	685
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	172	130
Règlements engagés attendus et autres charges des activités d'assurance	172	148
Recouvrement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	51	41
Produit total des activités d'assurance	1 087	1 004

Résultats financiers nets

Le tableau qui suit présente les résultats financiers nets, plus précisément le lien entre les charges financières d'assurance et le rendement des placements sur l'actif. Le tableau montre les résultats financiers nets pour l'assurance prêt hypothécaire. Les résultats financiers nets de tous les secteurs sont présentés à la note 5.

(en millions)	2024	2023
Produits de placements	660	473
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(113)	(126)
Montants comptabilisés dans les autres éléments du résultat global	338	570
Rendement total des placements	885	917
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	(263)	(178)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits comptabilisées dans les AERG	(85)	(100)
Total des charges financières d'assurance	(348)	(278)
Résultats financiers nets totaux	537	639
Représentés par :		
Les montants comptabilisés dans le résultat avant impôt	284	169
Les montants comptabilisés dans les autres éléments du résultat global avant impôt	253	470

Contrats d'assurance selon la couverture restante et les règlements engagés

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif selon la couverture restante et les règlements engagés.

Au 31 décembre 2024

(en millions)	Couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	6 876	203	7 079
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur	(464)	-	(464)
Autres contrats	(623)	-	(623)
	(1 087)	-	(1 087)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	193	193
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	51	-	51
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(107)	(107)
	51	86	137
Résultats des activités d'assurance	(1 036)	86	(950)
Total des charges financières d'assurance	337	11	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(699)	97	(602)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	2 155	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance payées	-	(49)	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	2 027	(49)	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	8 204	251	8 455

Au 31 décembre 2023

<i>(en millions)</i>	Couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	6 229	176	6 405
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur	(526)	-	(526)
Autres contrats	(478)	-	(478)
	(1 004)	-	(1 004)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	156	156
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	41	-	41
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(78)	(78)
	41	78	119
Résultat des activités d'assurance	(963)	78	(885)
Total des charges financières d'assurance	275	3	278
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(688)	81	(607)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	1 465	-	1 465
Demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance payées	-	(54)	(54)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(130)	-	(130)
Flux de trésorerie totaux	1 335	(54)	1 281
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	6 876	203	7 079

Au 31 décembre 2024, la composante de perte était nulle (tout comme au 31 décembre 2023).

Contrats d'assurance par composantes de mesure

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif des contrats d'assurance par composante de mesure.

Au 31 décembre 2024

(en millions)	MSC				
	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	Contrats selon la méthode de la juste valeur	Autres contrats	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 178	1 071	2 318	2 512	7 079
Variations liées aux services courants					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(301)	(391)	(692)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(128)	-	-	(128)
Ajustements liés à l'expérience	(23)	-	-	-	(23)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant l'exercice	(1 676)	329	-	1 347	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC	144	(6)	73	(211)	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(71)	(36)	-	-	(107)
Résultat des activités d'assurance	(1 626)	159	(228)	745	(950)
Total des charges financières d'assurance	84	92	54	118	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(1 542)	251	(174)	863	(602)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	2 155	-	-	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance payées	(49)	-	-	-	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	-	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	1 978	-	-	-	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	1 614	1 322	2 144	3 375	8 455

Au 31 décembre 2023

(en millions)	MSC				
	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	Contrats selon la méthode de la juste valeur	Autres contrats	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 038	820	2 597	1 950	6 405
Variations liées aux services courants					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(350)	(335)	(685)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(104)	-	-	(104)
Ajustements liés à l'expérience	(18)	-	-	-	(18)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant l'exercice ¹	(1 138)	195	-	943	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC ¹	(4)	100	17	(113)	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(67)	(11)	-	-	(78)
Résultat de l'administration de l'assurance	(1 227)	180	(333)	495	(885)
Total des charges liées au financement des contrats d'assurance	86	71	54	67	278
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(1 141)	251	(279)	562	(607)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	1 465	-	-	-	1 465
Demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance payées	(54)	-	-	-	(54)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(130)	-	-	-	(130)
Flux de trésorerie totaux	1 281	-	-	-	1 281
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	1 178	1 071	2 318	2 512	7 079

¹ Nous avons reclassé les montants entre les contrats initialement comptabilisés durant l'exercice et les variations des estimations qui rajustent la MSC. Cela s'est traduit par une diminution de 54 millions de dollars de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures, une diminution de 57 millions de dollars de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers, et une augmentation de 111 millions de dollars de la MSC pour les contrats initialement comptabilisés durant l'exercice.

Effet des nouveaux contrats comptabilisés au cours de l'exercice

Le tableau qui suit présente les effets des contrats d'assurance initialement comptabilisés au cours de l'exercice. Il n'y a pas eu de nouveaux contrats déficitaires au cours de l'exercice.

(en millions)	2024	2023 ¹
Estimations de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures, hors flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	327	197
Estimations des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	143	114
Estimations de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures	470	311
Estimations de la valeur actualisée des entrées de trésorerie futures	(2 146)	(1 449)
Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	329	195
MSC	1 347	943

¹ Nous avons effectué un rajustement qui s'est traduit par une diminution de 54 millions de dollars des estimations de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures, une diminution de 57 millions de dollars de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers, et une augmentation de 111 millions de dollars de la MSC pour les contrats initialement comptabilisés durant l'exercice.

Marge sur services contractuels

Le tableau qui suit indique le moment où l'on s'attend à ce que la MSC soit comptabilisée dans les résultats au cours des exercices ultérieurs.

(en millions)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
Contrats d'assurance	698	1 889	1 338	1 594

Analyse de sensibilité

Le tableau qui suit présente la sensibilité pour les hypothèses importantes en rapport avec le risque. Les variations des hypothèses ci-dessous auraient la plus grande incidence sur l'évaluation du passif des contrats d'assurance. Le taux de variation des hypothèses est appliqué à un éventail d'hypothèses qui sous-tendent la modélisation actuarielle, dans le but de déterminer l'incidence éventuelle sur la MSC, le résultat avant impôt et les capitaux propres du Canada découlant des changements raisonnablement possibles des principales hypothèses de pertes, toutes les autres hypothèses étant maintenues constantes. En pratique, il pourrait y avoir une corrélation entre les changements de certaines hypothèses, ce qui pourrait accroître ou diminuer les mesures de sensibilité. La relation entre le changement d'une hypothèse et la variation d'une valeur n'est pas nécessairement linéaire.

Risque – contrats d'assurance

(en millions)	Hypothèses moyennes pondérées		Indicateur de changement	Changement de l'hypothèse	Incidence sur la MCS		Incidence sur le résultat avant impôt		Incidence sur les capitaux propres du Canada	
	2024	2023			2024	2023	2024	2023	2024	2023
Facteurs de sensibilité aux pertes										
Fréquence des demandes de règlement ¹	0,8 %	0,7 %	Relatif	+10 %	(125)	(101)	(14)	(10)	(9)	(2)
			Relatif	-10 %	123	106	15	11	10	3
Importance des règlements ²	45,2 %	43,7 %	Relatif	+10 %	(228)	(198)	(37)	(33)	(24)	(14)
			Relatif	-10 %	228	198	37	33	24	14
Facteurs de sensibilité économique										
Taux de chômage ³	5,9 %	6,3 %	Absolu	+1 %	(235)	(268)	(21)	(27)	(11)	(5)
Indice des prix fondé sur les ventes répétées ³	509	534	Absolu	-10 %	(683)	(611)	(51)	(60)	(36)	(23)

¹ L'hypothèse moyenne pondérée comprend la moyenne pondérée des prêts en souffrance, des demandes de règlement, des taux de résiliation et des taux de remboursement des prêts en souffrance. Reflète la probabilité qu'un prêt passe de l'état en règle à celui de la demande de règlement au cours de sa durée.

² Reflète les règlements nets, y compris les charges en pourcentage du montant du prêt assuré.

³ Correspond aux taux projetés moyens sur 10 ans à l'échelle nationale.

Évolution des demandes de règlement

Passif au titre des règlements engagés

Le tableau qui suit illustre l'évolution des pertes sur le passif au titre des règlements engagés sur une certaine période ainsi que le coût final estimé des règlements de 2020 à 2024, et remonte à la première période au cours de laquelle est survenue une demande significative et pour laquelle il existe encore une incertitude sur le montant et l'échéance des paiements. Les demandes de règlement attendues et les coûts liés aux demandes de règlement payées sont présentés après déduction des recouvrements attendus et réels sur jugement auprès des emprunteurs. L'information est présentée en fonction de l'année du défaut, à savoir que les règlements sont comptabilisés dans l'année où a eu lieu l'évènement assuré et non dans l'année où le contrat a été souscrit.

(en millions)	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Pertes attendues						
Année du défaut	445	220	135	167	214	
Un an plus tard	130	87	74	102		
Deux ans plus tard	60	80	54			
Trois ans plus tard	45	72				
Quatre ans plus tard	38					
Estimation totale des demandes de règlement non actualisées	38	72	54	102	214	480
Paiements cumulatifs des coûts réels des demandes de règlement	(47)	(58)	(44)	(32)	(2)	(183)
Paiements cumulatifs des demandes de règlement attendues (années du défaut de 2020 à 2024)	(9)	14	10	70	212	297
Paiements cumulatifs des demandes de règlement attendues (années du défaut antérieures à 2020)						(38)
Effet de l'actualisation						(8)
Passif au titre des règlements engagés	-	-	-	-	-	251

Produits d'auto-assurance et autres droits de demande

Le tableau qui suit présente la composition des primes et droits acquis au titre de notre produit d'auto-assurance et des autres droits de demande.

(en millions)	2024	2023
Primes acquises	28	25
Droits de demande acquis ¹	10	8
Total	38	33

¹ Comprend les droits de demande d'assurance à faible rapport prêt-valeur pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité qui sont acquis à mesure qu'ils sont perçus et les droits de demande acquis au titre de notre produit d'auto-assurance.

Le tableau qui suit présente les variations du solde des primes et droits non acquis au titre de notre produit d'auto-assurance.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Solde au début de l'exercice	278	214
Primes et droits différés sur les produits d'auto-assurance pendant l'exercice	133	90
Primes et droits acquis sur les produits d'auto-assurance pendant l'exercice	(28)	(26)
Solde à la clôture de l'exercice	383	278

Nous avons comptabilisé une provision pour règlements engagés sur nos produits d'auto-assurance à la note 23, créditeurs et autres passifs.

8. Financement hypothécaire

Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des OHC émises par la FCH, aux termes du Programme des OHC, ainsi que des TH LNH émis par des émetteurs agréés et fondés sur des prêts résidentiels, dans le cadre du Programme des TH LNH et du PAPHA, si un émetteur est incapable de satisfaire à ses obligations dans le cadre de ces programmes. Le cas échéant, nous atténuons la perte en réalisant la sûreté couvrant les obligations, constituées principalement de prêts hypothécaires assurés, dans le cadre de chaque programme.

À la date de clôture, nous n'avons pas reçu et ne nous attendons pas à recevoir de demande de règlement excédant les droits de cautionnement non acquis sur nos cautionnements de paiement périodique. C'est pourquoi aucune provision n'est requise en sus du solde des primes non acquises.

Le tableau qui suit présente les variations du solde des droits de cautionnement de paiement périodique non acquis.

<i>(en millions)</i>	2024			2023		
	TH LNH	OHC	Total	TH LNH	OHC	Total
Solde au début de l'exercice	1 874	624	2 498	1 809	581	2 390
Droits de cautionnement et droits de demande perçus pendant l'exercice	801	262	1 063	740	195	935
Droits de cautionnement et droits de demande acquis pendant l'exercice	(743)	(158)	(901)	(675)	(152)	(827)
Solde à la clôture de l'exercice	1 932	728	2 660	1 874	624	2 498

Le solde des droits non acquis sur le cautionnement de paiement périodique a trait à la contrepartie reçue des clients à la signature des contrats de cautionnement de paiement périodique, contrats pour lesquels des produits sont comptabilisés sur la durée attendue du titre sous-jacent. La durée attendue des titres varie, mais la durée de vie moyenne est de cinq ans (cinq ans en 2023).

Prix de transaction affecté au cautionnement de paiement périodique résiduel

Le tableau qui suit présente les produits qui devraient être comptabilisés dans les années à venir relativement aux cautionnements non effectués à la date de clôture.

<i>(en millions)</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite
TH LNH	710	520	319	177	88	118
OHC	156	132	113	94	71	162

Cautionnements en vigueur

Le total des cautionnements en vigueur correspond à l'obligation maximale de remboursement du capital liée aux cautionnements de paiement périodique¹. En vertu de l'article 15 de la LNH, le montant total des cautionnements en vigueur ne doit pas dépasser 800 milliards de dollars (750 milliards de dollars en 2023).

Le tableau qui suit présente le total des cautionnements en vigueur par programme. Nous ne prévoyons pas que ces cautionnements nécessiteront des sorties de trésorerie futures.

<i>(in billions)</i>	2024	2023
TH LNH	277	254
OHC ²	276	254
	553	508

¹ En excluant la valeur de réalisation des actifs connexes servant de garantie aux TH LNH et OHC cautionnés.

² Comprend 0,6 milliard de dollars (0,7 milliard de dollars en 2023) de placements éliminés dans le bilan consolidé.

Le tableau qui suit présente le profil d'échéance des cautionnements en vigueur selon le solde en capital au 31 décembre 2024.

<i>(en millions)</i>	Cautionnements de TH LNH	Cautionnements d'OHC	Total
2025		34 277	40 750
2026		67 974	32 500
2027		81 248	31 750
2028		42 366	39 000
2029		46 633	39 750
2030 et par la suite		4 089	92 750
Total		276 587	276 500

9. Entités structurées

Fiducie du Canada pour l'habitation

La FCH a été constituée en 2001 en tant qu'entité ad hoc distincte de la SCHL. Les activités de la FCH se limitent à l'acquisition de participations dans des prêts résidentiels admissibles, comme ceux formant les TH LNH, à l'émission d'OHC, à l'acquisition de placements de haute qualité et à la réalisation de certaines transactions de couverture connexes. Les bénéficiaires de la FCH, une fois les obligations réglées, sont des organisations caritatives. Les tableaux qui suivent présentent l'information financière de la FCH avant la consolidation.

Bilan condensé

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Prêts classés au coût amorti	277 456	255 130
Autres actifs	900	648
Total de l'actif	278 356	255 778
Emprunts classés au coût amorti	277 456	255 130
Autres passifs	900	648
Total du passif	278 356	255 778
Total des capitaux propres du Canada	-	-

État condensé des résultats

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Produits d'intérêts sur les prêts	7 283	6 460
Charges d'intérêts	(7 274)	(6 451)
Produits d'intérêts nets	9	9
Total des produits	9	9
Charges opérationnelles	(9)	(9)
Total des charges	(9)	(9)
Résultat net	-	-

10. Gestion du capital

Aux fins de la gestion du capital, nous considérons que notre capital disponible est égal au total des capitaux propres du Canada moins les déductions réglementaires.

En matière de gestion du capital, notre principal objectif est d'avoir un capital suffisant pour nos activités commerciales, c'est-à-dire nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire. Nous voulons réaliser notre mandat, tout en demeurant financièrement autonomes et en suivant les pratiques commerciales prudentes et les directives appliquées dans le secteur privé, le cas échéant. Nous nous conformons volontairement aux lignes directrices établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF).

Nous procédons à une évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA), un dispositif intégré qui permet d'évaluer la suffisance du capital du point de vue tant du capital réglementaire que du capital économique et qui est utilisé pour établir des cibles de capital en tenant compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque. Notre propre version des exigences de capital est établie en déterminant nos risques et en évaluant si un montant de capital explicite est nécessaire pour absorber les pertes découlant de chaque risque. Cette façon de faire nous a également permis de nous conformer aux exigences de la Loi sur la SCHL et de la LNH.

Nous avons fixé une cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire à un niveau permettant de couvrir tous les risques significatifs. Cette cible interne est calibrée en fonction d'intervalles de confiance définis et est établie de manière à servir d'indicateur précoce que des problèmes financiers doivent être résolus. Conformément à notre politique sur la gestion du capital, nous exerçons nos activités selon un capital disponible supérieur à la cible interne, sauf dans des circonstances exceptionnelles. C'est pourquoi nous avons établi un niveau de fonctionnement qui dépasse notre cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire. Ce niveau est calibré en fonction d'intervalles de confiance définis par notre politique sur la gestion du capital et est établi de manière à nous donner suffisamment de temps pour résoudre les problèmes financiers avant que le capital disponible chute en deçà de la cible interne.

En août 2024, notre Conseil d'administration a approuvé le maintien de cibles internes de 155 % et de 165 % ainsi que de niveaux opérationnels de 105 % et de 110 %, respectivement, pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire, pour 2025.

Nous déclarons des dividendes au gouvernement sur nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire dans la mesure où nos activités génèrent des profits et des résultats non distribués non affectés aux réserves, à la capitalisation ou à nos besoins pour l'application de la LNH ou de la Loi sur la SCHL, ou à toute autre fin relative à l'habitation autorisée par le Parlement. Au cours de l'exercice, nous avons déclaré et payé des dividendes de 290 millions de dollars (1 080 millions de dollars en 2023).

Les composantes du capital disponible consolidé sont présentées dans le tableau qui suit.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Capital d'apport	25	25
Cumul des autres éléments du résultat global	(90)	(321)
Fonds de réserve	172	72
Résultats non distribués affectés	10 861	10 564
Résultats non distribués non affectés ¹	3 066	2 223
Total des capitaux propres du Canada²	14 034	12 563
Moins : déductions réglementaires	(187)	(170)
Total du capital disponible	13 847	12 393

¹ Les résultats non distribués non affectés comprennent les résultats non distribués qui dépassent notre capital opérationnel pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire.

² Les capitaux propres du Canada tiennent compte de l'incidence des éliminations.

Capital des activités d'assurance prêt hypothécaire

Les résultats non distribués affectés des activités d'assurance prêt hypothécaire sont fondés sur notre évaluation ORSA. Puisque le capital réglementaire, selon les lignes directrices du BSIF, est supérieur à nos besoins en capital économique, nous avons établi nos cibles de capital en fonction du capital réglementaire. Pour le BSIF, le capital réglementaire minimal est de 100 % selon le TSAH. La cible de surveillance du BSIF correspond à 150 % du capital minimal requis. Nous avons fixé une cible de capital interne supérieure à la cible de surveillance conforme aux lignes directrices du BSIF. Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	2024	2023
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)	(81)	(271)
Résultats non distribués affectés	9 802	9 282
Capital affecté ¹	9 721	9 011
Capital non affecté	1 556	1 269
Total du capital des activités d'assurance prêt hypothécaire	11 277	10 280
Moins : déductions réglementaires	(187)	(170)
Total du capital disponible des activités d'assurance prêt hypothécaire	11 090	10 110
Cible interne	155 %	155 %
Capital opérationnel	165 %	165 %
Ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	188 %	185 %

¹ Nous affectons les résultats non distribués et les autres éléments du résultat global au capital opérationnel de 165 % selon le TSAH.

Capital des activités de financement hypothécaire

Le capital des activités de financement hypothécaire est affecté aux fins des cautionnements fournis dans le cadre de nos programmes des TH LNH et des OHC. Il n'y a pas de capital réglementaire, et le montant de capital approprié est établi en fonction de notre ORSA. Au 31 décembre 2024, le capital économique requis au niveau opérationnel était de 2,2 milliards de dollars, comparativement à 4,6 milliards de dollars d'actifs disponibles (1,8 milliard de dollars d'actifs requis et 4,0 milliards de dollars d'actifs disponibles au 31 décembre 2023). Ces montants excluent les actifs et passifs liés au PAPHA. Le capital non affecté est soumis à une exigence minimale en matière de liquidités. Cette exigence en matière de liquidités nous assure que notre solde de placements (trésorerie, équivalents de trésorerie, placements en valeurs mobilières et intérêts courus correspondants), ainsi que nos autres capacités d'emprunt, sont suffisants pour couvrir le risque le plus important relatif à une seule contrepartie. Au 31 décembre 2024, notre solde de placements était de 4,5 milliards de dollars (3,9 milliards de dollars au 31 décembre 2023) et l'exigence minimale en matière de liquidités a entraîné un plafond de 0,9 milliard de dollars pour nos résultats non affectés. Le Conseil d'administration a approuvé une augmentation du capital économique requis, qui est passé de 2,2 milliards de dollars à 2,6 milliards de dollars au 1^{er} janvier 2025. L'augmentation est appliquée de façon prospective à compter de cette date. En 2024 et 2023, le principal obstacle est l'exigence de liquidité.

Il n'y a pas de montant de capital distinct pour la FCH, puisque le risque lié au cautionnement de paiement périodique des OHC émises par la FCH est couvert par le capital des activités de financement hypothécaire. De même, toute exposition au PAPHA est couverte par le capital des activités de financement hypothécaire puisque les TH LNH vendus dans le cadre du PAPHA font partie du même cautionnement de paiement périodique. Les montants détenus aux fins du financement hypothécaire tiennent aussi compte du fait que les assureurs hypothécaires doivent maintenir un capital suffisant pour couvrir le risque de défaut associé aux prêts sous-jacents, ce qui atténue le risque.

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	2024	2023
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)	(49)	(102)
Résultats non distribués affectés	1 059	1 282
Capital affecté	1 010	1 180
Capital non affecté	926	277
Total du capital disponible des activités de financement hypothécaire	1 936	1 457
Ratio du capital disponible sur le capital requis (%)	127 %	109 %

Capital des activités des programmes de logement

Nous conservons un fonds de réserve en vertu de l'article 29 de la Loi sur la SCHL. Les bénéfices de la Société sont affectés à ce fonds de réserve après les provisions jugées nécessaires par le Conseil d'administration à la réalisation de la mission de la Société. Ce fonds de réserve est assujéti à un plafond prescrit par la loi de 240 millions de dollars (240 millions de dollars en 2023). Dans l'éventualité où nous dépassons la limite réglementaire, nous devrions remettre le surplus au gouvernement.

Les résultats non distribués comprennent tous les autres montants des capitaux propres du Canada pour les programmes de logement qui sont exclus du fonds de réserve, y compris les fluctuations latentes de la juste valeur, ainsi que les gains et pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées. La part des gains et des pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées liée aux programmes de logement est comptabilisée dans les résultats non distribués jusqu'à ce qu'elle soit remboursée par le gouvernement au moyen du financement public des programmes de logement.

À l'exception du fonds de réserve et des résultats non distribués, nous n'affectons pas de capital supplémentaire pour nos activités des programmes de logement, car elles ne présentent pas de risques financiers importants que nous n'atténuons pas déjà autrement (voir la note 14).

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Fonds de réserve ¹	174	75
Résultats non distribués	618	714
Total du capital disponible pour les programmes d'octroi de prêts	792	789

¹ Exclut l'incidence des éliminations de 2 millions de dollars (3 millions en 2023).

11. Évaluations de la juste valeur

Évaluations de la juste valeur

Nous évaluons certains instruments financiers et actifs non financiers à leur juste valeur dans le bilan consolidé et présentons la juste valeur de certains autres éléments. La juste valeur est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation uniforme.

La juste valeur est le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction méthodique entre des intervenants et intervenantes du marché à la date d'évaluation selon la conjoncture du marché. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants et intervenantes du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants et intervenantes du marché agissent dans leur intérêt économique supérieur. L'évaluation à la juste valeur des actifs non financiers (c.-à-d. des immeubles de placement) tient compte de la capacité d'un intervenant ou d'une intervenante du marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant ou à une autre intervenante du marché qui en ferait une utilisation optimale. Pour les instruments financiers, les intérêts courus sont comptabilisés et présentés séparément.

Hiérarchie des justes valeurs

Les méthodes utilisées pour évaluer la juste valeur maximisent l'utilisation des données observables pertinentes et minimisent celle des données non observables. Les évaluations à la juste valeur sont classées selon une hiérarchie des justes valeurs (au niveau 1, 2 ou 3) qui reflète le caractère observable des données les plus importantes utilisées dans le cadre des évaluations.

Niveau 1

Les actifs et passifs sont évalués selon les cours non ajustés d'actifs ou de passifs identiques sur des marchés actifs.

Niveau 2

Les actifs et passifs sont évalués selon des données observables autres que les cours de niveau 1. Les données de niveau 2 incluent les cours obtenus sur des marchés qui ne sont pas considérés comme suffisamment actifs, et les justes valeurs obtenues en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus, ce qui permet une utilisation maximale des données de marché directement ou indirectement observables.

Niveau 3

Les actifs et passifs non notés sur un marché actif sont évalués au moyen de techniques d'évaluation. Si des données observables ne sont pas disponibles, des données non observables sont utilisées. Pour les actifs et passifs de niveau 3, les données d'entrée non observables sont importantes pour l'évaluation globale à la juste valeur.

Nous avons mis en place des processus et des contrôles pour veiller à ce que la juste valeur soit évaluée raisonnablement. L'évaluation des instruments financiers est effectuée par la Division des systèmes et de l'analytique (DSA) du groupe Investissements et Trésorerie. La DSA a élaboré des modèles et des méthodes pour déterminer la juste valeur des instruments financiers non notés sur un marché actif, lesquels sont examinés et surveillés de manière continue. Toutes les évaluations sont soumises à une vérification indépendante des prix (VIP) que gère le Secteur du ou de la chef de la gestion des risques. La VIP est un processus dans le cadre duquel les évaluations sont vérifiées de façon indépendante par rapport à la valeur marchande externe et à d'autres données pertinentes sur le marché de manière continue.

Généralement, l'unité de comptabilisation d'un instrument financier est l'instrument lui-même, et les ajustements de valeur sont appliqués au niveau de l'instrument lui-même, conformément à cette unité de comptabilisation.

Quant aux immeubles de placement, la juste valeur est établie par des évaluateurs externes indépendants ou par nos évaluateurs internes, qui possèdent des compétences professionnelles reconnues et pertinentes.

Méthodes et hypothèses

Nous évaluons la juste valeur en nous fondant sur les méthodes et les hypothèses suivantes :

Placements en valeurs mobilières

Les titres à revenu fixe sont évalués en fonction de la tarification d'un fournisseur tiers, qui utilise des données sur le marché provenant de diverses sources. Les instruments activement négociés sont évalués en fonction des données du marché, comme les cours indicatifs ou les cours de titres identiques. Les instruments qui ne sont pas activement négociés sont évalués à l'aide de techniques fondées sur d'autres données observables, comme les différentiels d'écart sur des titres semblables négociés activement. Les flux de trésorerie futurs de certaines obligations à taux variable sont estimés à l'aide des courbes des taux à terme implicites observables.

Pour nos placements en titres de capitaux propres dans une société en commandite fermée et dans une société de fiducie d'investissement immobilier, la juste valeur correspond à notre part de la valeur de l'actif net de la société. Pour évaluer la valeur de l'actif net, la juste valeur des propriétés immobilières de la société est déterminée au moins chaque année par des évaluateurs indépendants à l'aide de l'approche par le résultat ou de l'approche par le marché, et la juste valeur de sa dette à long terme est mesurée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

Prêts

Les prêts sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes des taux d'actualisation qui reflètent les garanties de recouvrement des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, dans la mesure où nous avons déterminé que les garanties sont intégrées aux prêts. Les données d'entrée pour le modèle d'actualisation sont la courbe de rendement des titres du gouvernement et les écarts par rapport à des actifs dont les risques financiers sont comparables.

Les prêts consentis dans le cadre de l'IAPP sont évalués en multipliant la valeur comptable des prêts par l'indice des prix fondé sur les ventes répétées. Cet indice vise à refléter l'augmentation ou la diminution de la juste valeur des propriétés individuelles.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés incluent les swaps d'intérêts et les contrats de change à terme négociés hors cote. Ils sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à l'aide des courbes des taux d'actualisation observables établies à partir des taux d'intérêt de référence et des taux de change. Les flux de trésorerie futurs pour les branches à taux variable sont estimés à l'aide des courbes des taux à terme implicites observables. Un ajustement est effectué pour tenir compte du risque de crédit découlant du fait que l'une des contreparties pourrait ne pas être en mesure d'honorer ses obligations. Les données d'entrée pour effectuer cet ajustement incluent les taux de défaut implicites du marché et les taux de recouvrement estimés, et l'ajustement tient compte des conventions-cadres et des sûretés.

Les instruments dérivés de prêts à l'achat d'une première propriété résultent de la comptabilisation d'un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts. La valeur de ces instruments dérivés est déterminée d'après l'évolution de l'indice des prix fondés sur les ventes répétées dont il est question ci-dessus.

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide de l'approche par le résultat ou de l'approche par le marché, en prenant en compte une utilisation optimale de l'immeuble. Sur la juste valeur totale des immeubles de placement, une tranche de 43 % (45 % en 2023) reposait sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants et le solde de 57 % (55 % en 2023), sur des évaluations internes effectuées en 2024.

L'approche par le résultat sert principalement à établir la juste valeur des immeubles locatifs. Selon cette approche, la juste valeur est fondée sur la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus pour chaque propriété en utilisant un taux d'actualisation non observable qui tient compte des caractéristiques de la propriété. Les flux de trésorerie futurs sont estimés à l'aide d'hypothèses non observables sur les valeurs locatives et les taux d'occupation futurs.

L'approche par le marché sert surtout à déterminer la juste valeur d'un terrain vacant. Selon cette approche, la juste valeur est fondée sur les transactions du marché visant des propriétés comparables, et des ajustements sont apportés en fonction des aspects particuliers de la propriété évaluée.

Emprunts

Les emprunts auprès du gouvernement du Canada sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes des taux d'actualisation établies à partir des taux directement observables de nos emprunts négociés sur les marchés (c'est-à-dire les OHC).

Comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur. La valeur comptable est celle à laquelle un élément est présenté dans le bilan consolidé.

(en millions)	2024			2023		
	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable
Actifs financiers¹						
Placements au coût amorti ²	3 569	3 580	11	3 229	3 176	(53)
Prêts au coût amorti ³	294 528	291 141	(3 387)	270 650	261 936	(8 714)
Passifs financiers						
Emprunts au coût amorti ⁴	299 325	296 387	(2 938)	274 757	266 144	(8 613)

¹ Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie de 1 303 millions de dollars (1 074 millions de dollars en 2023) et les titres acquis dans le cadre de conventions de revente de 950 millions de dollars (700 millions de dollars en 2023) comptabilisés au coût amorti, puisque la juste valeur de ces instruments financiers est égale à leur valeur comptable.

² Une tranche de 764 millions de dollars (444 millions au 31 décembre 2023) de la juste valeur est classée au niveau 1 et une tranche de 2 816 millions de dollars (2 732 millions au 31 décembre 2023), au niveau 2.

³ Une tranche de 282 837 millions de dollars (255 725 millions au 31 décembre 2023) de la juste valeur est classée au niveau 2 et une tranche de 8 304 millions de dollars (6 211 millions au 31 décembre 2023), au niveau 3.

⁴ Une tranche de 240 490 millions de dollars (193 908 millions au 31 décembre 2023) de la juste valeur est classée au niveau 1 et une tranche de 55 897 millions de dollars (72 236 millions au 31 décembre 2023), au niveau 2.

Hiérarchie des justes valeurs pour les éléments comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des justes valeurs des actifs et passifs inscrits à la juste valeur au bilan consolidé.

(en millions)	2024				2023			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actif								
Équivalents de trésorerie								
Dépôts bancaires portant intérêt	-	128	-	128	-	172	-	172
Émis par le gouvernement fédéral	-	207	-	207	-	686	-	686
Entreprises ou autres entités	-	17	-	17	-	7	-	7
Total des équivalents de trésorerie	-	352	-	352	-	865	-	865
Placements en valeurs mobilières								
Désignés à la JVRN								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	-	20	-	20	-	18	-	18
Titres de capitaux propres								
Parts dans une société en commandite	-	-	37	37	-	-	51	51
Total des prêts désignés à la JVRN	-	20	37	57	-	18	51	69
Désignés à la JVAERG								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	3 774	4 345	-	8 119	2 261	5 044	-	7 305
Émis par le gouvernement fédéral	7 440	3 290	-	10 730	7 587	1 771	-	9 358
Provinces ou municipalités	3 974	159	-	4 133	2 685	465	-	3 150
Pays souverains et entités connexes	258	47	-	305	282	67	-	349
Total des titres désignés à la JVAERG	15 446	7 841	-	23 287	12 815	7 347	-	20 162
Prêts désignés à la JVRN	-	20	-	20	-	54	-	54
Prêts obligatoirement désignés à la JVRN	-	12	489	501	-	12	446	458
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	161	-	161
Immeubles de placement	-	-	396	396	-	-	398	398
Total des actifs comptabilisés à la juste valeur	15 446	8 245	922	24 613	12 815	8 457	895	22 167
Passif								
Emprunts désignés à la JVRN	-	(148)	-	(148)	-	(219)	-	(219)
Instruments dérivés	-	(136)	(69)	(205)	-	(8)	(47)	(55)
Total des passifs comptabilisés à la juste valeur	-	(284)	(69)	(353)	-	(227)	(47)	(274)
Actif net à la JVRN	15 446	7 961	853	24 260	12 815	8 230	848	21 893

Transferts entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs

Pour les actifs et passifs évalués à la juste valeur de façon récurrente, nous déterminons si des reclassements ont eu lieu entre les niveaux hiérarchiques en réévaluant le classement à chaque date de clôture. Les transferts dépendent de critères de classification interne fondés sur des variables comme l'observabilité des prix et les volumes d'opérations sur le marché à chaque date du bilan. Les transferts entre les niveaux sont réputés s'être produits au début du trimestre au cours duquel le transfert est effectué. Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024, il y a eu des transferts de 3 269 millions de dollars du niveau 2 au niveau 1 et de 2 476 millions de dollars du niveau 1 au niveau 2 (respectivement 2 289 millions de dollars et 3 067 millions de dollars au 31 décembre 2022).

Variations de la juste valeur des éléments classés au niveau 3

Le tableau qui suit présente les variations de la juste valeur des éléments comptabilisés à la juste valeur et désignés au niveau 3.

(en millions)	Placements en valeurs mobilières désignés à la JVRN	Prêts désignés à la JVRN	Immeubles de placement	Instruments dérivés	Total
Juste valeur au 1^{er} janvier 2024	51	446	398	(47)	848
Achats/émissions	-	61	-	-	61
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1,2}	(5)	22	(2)	(22)	(7)
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(9)	(40)	-	-	(49)
Juste valeur au 31 décembre 2024	37	489	396	(69)	853
Juste valeur au 1^{er} janvier 2023	78	344	402	(34)	790
Achats/émissions	-	117	-	-	117
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1,2}	-	13	13	(13)	13
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(27)	(28)	(17)	-	(72)
Juste valeur au 31 décembre 2023	51	446	398	(47)	848

¹ Inclus dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers pour les placements en valeurs mobilières, les prêts et les instruments dérivés et dans les autres produits pour les immeubles de placement.

² Ne tiennent compte que des gains latents liés aux actifs détenus à la clôture des exercices.

Données non observables pour les éléments classés au niveau 3

L'évaluation des éléments classés au niveau 3 se fonde sur des données non observables, dont les variations sont susceptibles d'influer considérablement sur les évaluations à la juste valeur. Les évaluations sont fondées sur des appréciations de la conjoncture au 31 décembre, laquelle peut évoluer significativement pendant les périodes ultérieures. Le tableau qui suit présente des informations quantitatives sur les données non observables importantes utilisées pour les évaluations à la juste valeur des éléments de niveau 3 comptabilisés à la juste valeur.

(en millions)	Technique d'évaluation	Données d'entrée non observables	2024		2023	
			Juste valeur de l'actif	Moyenne pondérée (données d'entrée/fourchette)	Juste valeur de l'actif	Moyenne pondérée (données d'entrée/fourchette)
Placements en valeurs mobilières						
Titres de capitaux propres désignés à la JVRN – Parts dans une société en commandite	Part dans les titres de capitaux propres de la société	Capitaux propres de la société déclarés	37	S. O.	51	S. O.
Prêts désignés à la JVRN						
Prêts de sauvetage dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire	Flux de trésorerie actualisés	Taux de perte	1	77 %	2	63 %
Cessions hypothécaires dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire	Approche par le marché	Valeur par pied carré	18	24 \$ à 953 \$	16	16 \$ à 1 408 \$
Prêts liés aux activités des programmes de logement – IAPP	Approche par le marché	Indice des prix fondés sur les ventes répétées	470	S. O.	428	S. O.
Total des prêts désignés à la JVRN			489	-	446	-
Immeubles de placement						
Activités des programmes de logement	Flux de trésorerie actualisés	Valeur locative estimée par pied carré	78	16 \$ à 693 \$	63	15 \$ à 294 \$
		Taux d'actualisation	-	6 %	-	4 % à 6 %
	Approche par le marché	Valeur par pied carré	318	6 \$ à 525 \$	335	6 \$ à 677 \$
Total des immeubles de placement			396	-	398	-
Instruments dérivés de prêts dans le cadre de l'IAPP	Approche par le marché	Indice des prix fondés sur les ventes répétées	(69)	S. O.	(47)	S. O.
Total des éléments de niveau 3 comptabilisés à la juste valeur			853	-	848	-

Analyse de sensibilité des titres de niveau 3

Immeubles de placement

Du côté des immeubles de placement, une augmentation (diminution) de la valeur locative estimée et de la valeur par pied carré pourrait entraîner une juste valeur considérablement plus (moins) élevée des immeubles. Une augmentation (diminution) des taux d'actualisation pourrait entraîner une juste valeur considérablement moins (plus) élevée.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le tableau qui suit présente le classement de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

(en millions)	2024				2023			
	Classés au coût amorti	Désignés à la JVAERG	Désignés à la JVRN	Total	Classés au coût amorti	Désignés à la JVAERG	Désignés à la JVRN	Total
Trésorerie	64	-	-	64	106	-	-	106
Dépôts bancaires portant intérêt	200	-	128	328	805	-	172	977
Entreprises ou autres entités	-	17	-	17	-	7	-	7
Émis par le gouvernement fédéral	140	207	-	347	-	686	-	686
Provinces ou municipalités	899	-	-	899	163	-	-	163
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	1 303	224	128	1 655	1 074	693	172	1 939

Nous détenons la trésorerie et les équivalents de trésorerie suivants, lesquels sont destinés à être utilisés dans le cadre des programmes respectifs :

(en millions)	2024	2023
Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable	31	35
Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA)	657	757
Fonds pour le logement abordable (FLA)	577	209
Prêt direct – couvert économiquement	128	172
Total	1 393	1 173

13. Placements en valeurs mobilières

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le rendement moyen des placements en valeurs mobilières.

(en millions)	Durée résiduelle à l'échéance					Total 2024	Total 2023
	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans			
Désignés à la JVRN							
Titres à revenu fixe ¹							
Entreprises ou autres entités	5	14	1	-	20	18	
Total des titres à revenu fixe	5	14	1	-	20	18	
Rendement ²	4,4 %	2,7 %	4,7 %	-	3,2 %	1,7 %	
Titres de capitaux propres canadiens					37	51	
Rendement ³					0,20 %	2,6 %	
Total des prêts désignés à la JVRN					57	69	
Désignés à la JVAERG							
Titres à revenu fixe ⁴							
Entreprises ou autres entités	215	1 869	2 388	3 647	8 119	7 305	
Émis par le gouvernement fédéral	5 295	2 897	1 479	1 059	10 730	9 358	
Provinces ou municipalités	261	775	769	2 328	4 133	3 150	
Pays souverains et entités connexes	39	59	157	50	305	349	
Total des titres désignés à la JVAERG	5 810	5 600	4 793	7 084	23 287	20 162	
Rendement ²	3,5 %	2,9 %	3,6 %	3,7 %	3,4 %	3,1 %	
Classés au coût amorti							
Titres à revenu fixe							
Entreprises ou autres entités	415	370	120	-	905	847	
Émis par le gouvernement fédéral	60	-	-	-	60	5	
Provinces ou municipalités	1 066	349	9	-	1 424	1 081	
Pays souverains et entités connexes	431	575	174	-	1 180	1 296	
Total au coût amorti	1 972	1 294	303	-	3 569	3 229	
Rendement ²	3,4 %	3,1 %	3,6 %	-	3,3 %	2,8 %	
Total					26 913	23 460	

¹ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 12 millions de dollars (11 millions de dollars au 31 décembre 2023).

² Rendement moyen pondéré, déterminé comme étant la moyenne pondérée des rendements effectifs de chacun des titres.

³ Rendement moyen, déterminé en divisant les produits de dividendes par le coût moyen en 2024.

⁴ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 4 536 millions de dollars (4 116 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Le tableau qui suit présente les gains (pertes) latents cumulés sur les placements en valeurs mobilières comptabilisés à la juste valeur.

(en millions)	2024				2023			
	Classés au coût amorti ¹	Gains bruts latents cumulés	Pertes brutes latentes cumulées	Juste valeur	Classés au coût amorti ¹	Gains bruts latents cumulés	Pertes brutes latentes cumulées	Juste valeur
Titres de créance								
Désignés à la JVRN ²	20	-	-	20	18	-	-	18
Désignés à la JVAERG ³	23 153	549	(415)	23 287	20 777	173	(788)	20 162
Titres de capitaux propres								
Désignés à la JVRN	44	8	(15)	37	49	14	(12)	51

¹ Le coût amorti des titres de capitaux propres correspond au coût d'acquisition moyen pondéré.

² Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 12 millions de dollars (11 millions de dollars au 31 décembre 2023).

³ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 4 536 millions de dollars (4 116 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Pertes de crédit attendues

Voir la note 19 pour de plus amples renseignements sur la qualité du crédit de nos placements en valeurs mobilières. Au 31 décembre 2024, tous nos titres de créance désignés à la JVAERG et au coût amorti étaient assortis d'une provision pour pertes de crédit attendues sur 12 mois.

La provision pour pertes de crédit attendues sur les titres de créance désignés à la JVAERG et au coût amorti s'élevait à 4 millions de dollars au 31 décembre 2024 (21 millions de dollars en 2023).

Nous avons effectué une analyse de sensibilité en modifiant aux extrêmes les pondérations des scénarios économiques afin d'évaluer l'incidence des pertes de crédit attendues sur nos placements en valeurs mobilières au coût amorti et à la JVAERG. Ces analyses sont axées sur les expositions de stade 1 et de stade 2, car les pertes de crédit attendues de stade 3 ne varient pas d'un scénario à l'autre. Chaque scénario a été exécuté indépendamment, et les résultats représentent une simulation de l'incidence comme suit :

(en millions)	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Pondération	Pertes de crédit attendues non pondérées	Pertes de crédit attendues pondérées	Pondération	Pertes de crédit attendues non pondérées	Pertes de crédit attendues pondérées
Prévisions optimistes	15 %	2	-	20 %	13	-
Base de référence	45 %	3	4	50 %	17	21
Prévisions pessimistes	40 %	6	-	30 %	33	-

14. Prêts

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le rendement moyen des prêts en fonction de la valeur comptable.

(en millions)	Année d'échéance						Total 2024	Total 2023
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite		
Prêts désignés à la JVRN								
Programmes d'octroi de prêts	18	2	-	-	-	482	502	494
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	19	-	-	-	-	-	19	18
Total des prêts désignés à la JVRN	37	2	-	-	-	482	521	512
Rendement	3,7 %	1,5 %	-	-	-	-	0,3 %	0,4 %
Prêts classés au coût amorti								
Prêts liés au Programme des OHC	40 901	32 496	31 809	39 142	39 809	93 299	277 456	255 130
Programmes d'octroi de prêts	387	420	468	770	2 021	12 647	16 713	12 616
Prêts aux termes du PAPHA	335	-	-	-	-	-	335	2 866
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	21	-	-	-	-	3	24	38
Total des prêts classés au coût amorti	41 644	32 916	32 277	39 912	41 830	105 949	294 528	270 650
Rendement	2,0 %	1,7 %	3,1 %	3,4 %	3,1 %	3,0 %	2,8 %	2,8 %
Total	41 681	32 918	32 277	39 912	41 830	106 431	295 049	271 162

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux prêts.

(en millions)	Solde au début de l'exercice	Cash flows		Non-cash changes					Solde à la clôture de l'exercice
		Remboursements	Décaissements	Variations de la juste valeur	Accroissement	Pertes de crédit attendues	Intérêts capitalisés	Transferts ¹	
2024									
Prêts désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	494	(42)	45	23	-	-	-	(18)	502
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	18	(15)	16	-	-	-	-	-	19
Total des prêts désignés à la JVRN	512	(57)	61	23	-	-	-	(18)	521
Prêts classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	255 130	(37 925)	60 203	-	48	-	-	-	277 456
Programmes d'octroi de prêts ²	12 616	(693)	4 776	(178)	32	7	135	18	16 713
Prêts aux termes du PAPH A	2 866	(2 531)	-	-	-	-	-	-	335
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	38	(26)	-	-	11	1	-	-	24
Total des prêts classés au coût amorti	270 650	(41 175)	64 979	(178)	91	8	135	18	294 528
Total	271 162	(41 232)	65 040	(155)	91	8	135	-	295 049
2023									
Prêts désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	455	(51)	101	18	-	-	-	(29)	494
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	14	(12)	16	-	-	-	-	-	18
Total des prêts désignés à la JVRN	469	(63)	117	18	-	-	-	(29)	512
Prêts classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	255 903	(46 040)	45 225	-	42	-	-	-	255 130
Programmes d'octroi de prêts ²	9 807	(594)	3 397	(109)	5	(2)	83	29	12 616
Prêts aux termes du PAPH A	3 449	(583)	-	-	-	-	-	-	2 866
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	48	(40)	-	-	14	16	-	-	38
Total des prêts classés au coût amorti	269 207	(47 257)	48 622	(109)	61	14	83	29	270 650
Total	269 676	(47 320)	48 739	(91)	61	14	83	-	271 162

¹ Les transferts sont des prêts arrivés à échéance et renouvelés lorsque les nouveaux prêts ne font plus partie d'un portefeuille de prêts et d'emprunts couverts économiquement; ils sont donc classés au coût amorti.

² Les variations de la juste valeur des prêts au coût amorti sont liées aux pertes comptabilisées immédiatement après l'avance initiale des prêts consentis à une valeur inférieure à la valeur marchande.

Qualité du crédit des prêts classés au coût amorti

Le tableau qui suit présente la qualité du crédit des prêts classés au coût amorti pour ceux fondés sur des pertes de crédit attendues sur 12 mois et ceux fondés sur des pertes de crédit attendues sur la durée. Les prêts pour lesquels les données sur les montants en souffrance sont utilisées comme principal critère d'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit sont présentés par ordre chronologique des prêts en souffrance à partir de la date d'échéance contractuelle. Dans le cas contraire, la qualité du crédit est présentée par catégorie de notation d'après notre système interne de notation. Les montants figurant dans le tableau représentent la valeur comptable brute de l'actif financier.

(en millions)	2024					2023 Total
	Stade 1 : pertes de crédit attendues sur 12 mois	Stade 2 : pertes de crédit attendues sur la durée (non dépréciées)	Stade 3 : pertes de crédit attendues sur la durée (dépréciées)	Actifs financiers dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation	Total	
Nombre de jours de défaut						
Jusqu'à 30 jours	15 834	-	-	-	15 834	11 546
De 30 à 90 jours	-	1	-	-	1	-
Plus de 90 jours	-	-	42	-	42	40
Actifs financiers dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation	-	-	-	24	24	45
Total de la valeur comptable brute	15 834	1	42	24	15 901	11 631
Notations internes						
AAA	8	-	-	-	8	12
De AA- à AA+	505	-	-	-	505	536
De A- à A+	328	-	-	-	328	472
De BBB- à BBB+	44	-	-	-	44	60
Total de la valeur comptable brute	885	-	-	-	885	1 080
Total	16 719	1	42	24	16 786	12 711
Provision pour pertes de crédit attendues	(9)	-	(26)	(14)	(49)	(57)
Total, déduction faite de la provision pour pertes de crédit attendues	16 710	1	16	10	16 737	12 654
Prêts liés au Programme des OHC	-	-	-	-	277 456	255 130
Prêts aux termes du PAPH A	-	-	-	-	335	2 866
Total des prêts classés au coût amorti					294 528	270 650

Le total des engagements de prêt inutilisés au 31 décembre 2024 était de 10 632 millions de dollars (9 028 millions de dollars en 2023), dont une tranche de 10 235 millions de dollars est assujettie aux pertes de crédit attendues sur 12 mois (8 549 millions de dollars en 2023) et une tranche de 1 million de dollars vise des engagements pris sur des prêts dépréciés acquis ou consentis (2 millions de dollars en 2023).

La provision pour pertes de crédit attendues sur les engagements de prêts inutilisés, que nous comptabilisons dans les créditeurs et autres passifs, était de 11 millions de dollars au 31 décembre 2024 (25 millions de dollars en 2023), en baisse de 14 millions (une hausse de 10 millions avait été observée à l'exercice de 2023 par rapport à l'exercice de 2022).

La provision pour pertes de crédit attendues de notre portefeuille de prêts n'est pas très sensible aux variations des données économiques ou des pondérations, car la plus grande part du montant de la provision est classée au stade 3, où les pertes de crédit attendues ne varient pas d'un scénario à l'autre.

Sources de garantie

Nous sommes certains de recouvrer le capital et les intérêts courus de 99 % de nos prêts (99 % en 2023). Le tableau qui suit présente les sources de garantie de ces prêts.

(en millions)	2024			2023		
	Prêts désignés à la JVRN	Prêts classés au coût amorti	Total	Prêts désignés à la JVRN	Prêts classés au coût amorti	Total
Provinces et territoires en vertu des modalités des ELS	20	768	788	54	953	1 007
Gouvernement du Canada en vertu de la LNH	470	1 776	2 246	428	818	1 246
Services aux Autochtones Canada au moyen de garanties d'emprunt ministérielles	-	1 471	1 471	-	1 411	1 411
Prêts souscrits dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire	-	9 646	9 646	-	6 952	6 952
Sûretés ¹	-	277 791	277 791	-	257 996	257 996
Total des prêts garantis	490	291 452	291 942	482	268 130	268 612
Autres prêts liés aux programmes d'octroi de prêts ²	12	3 052	3 064	12	2 482	2 494
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	19	24	43	18	38	56
Total	521	294 528	295 049	512	270 650	271 162

¹ Sûretés détenues pour les prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA, composées de TH LNH et, dans le cas du Programme des OHC seulement, d'actifs de réinvestissement de haute qualité.

² Prêts octroyés à des entités provinciales, à des municipalités et à des partenariats entre les gouvernements, les organismes sans but lucratif et le secteur privé. Les pertes sur certains de ces prêts seraient admissibles à un remboursement partiel par le gouvernement du Canada.

15. Emprunts

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le taux moyen des emprunts en fonction de la valeur comptable.

(en millions)	Année d'échéance						Total 2024	Total 2023
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite		
Emprunts désignés à la JVRN								
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	128	20	-	-	-	-	148	219
Rendement ¹	1,6 %	1,3 %	-	-	-	-	1,5 %	1,8 %
Emprunts classés au coût amorti								
Obligations hypothécaires du Canada	40 779	32 381	31 707	39 002	39 737	93 263	276 869	254 389
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	2 854	643	561	696	1 925	15 442	22 121	17 502
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	335	-	-	-	-	-	335	2 866
Total des emprunts classés au coût amorti	43 968	33 024	32 268	39 698	41 662	108 705	299 325	274 757
Rendement ¹	2,1 %	1,8 %	3,1 %	3,4 %	3,1 %	3,0 %	2,8 %	2,8 %
Total	44 096	33 044	32 268	39 698	41 662	108 705	299 473	274 976

¹ Taux moyen pondéré, déterminé selon le taux effectif moyen pondéré des emprunts à taux fixe et le taux moyen pondéré à la révision des emprunts à taux variable.

Emprunts désignés à la juste valeur par le biais du résultat net

Cette catégorie inclut les emprunts à moyen terme contractés auprès du gouvernement afin de financer certains prêts liés aux activités des programmes de logement avant août 2016. Les emprunts à moyen terme incluent les billets à taux fixe dont la durée initiale à l'échéance varie de 2 à 10 ans.

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable des emprunts désignés à la JVRN était de 1 million de dollars inférieure (de 7 millions de dollars inférieure en 2023) au montant contractuel payable à l'échéance. Nos passifs sont garantis par le crédit du gouvernement et aucune variation importante de la valeur ne peut être attribuée à un changement du risque de crédit.

Emprunts classés au coût amorti

Cette catégorie inclut les emprunts liés au Programme des OHC et au PAPHA, ainsi que les emprunts à court ou à moyen terme contractés auprès du gouvernement pour financer certains prêts liés aux activités des programmes de logement, en incluant tous les prêts initiés après juillet 2016. Le montant des emprunts à court terme, dont la durée initiale à l'échéance est de moins de 365 jours, s'établissait à 2,2 milliards de dollars au 31 décembre 2024 (939 millions de dollars en 2023). Les emprunts à moyen terme incluent les billets à taux fixe dont la durée initiale à l'échéance varie de 2 à 10 ans. Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux emprunts.

(en millions)	Solde au début de l'exercice	Flux de trésorerie		Variations hors trésorerie			Solde à la clôture de l'exercice
		Émissions	Remboursements	Variations de la juste valeur	Accroissement et autres	Éliminations	
2024							
Emprunts désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	219	-	(77)	6	-	-	148
Emprunts classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	254 389	60 193	(37 765)	-	48	4	276 869
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	17 502	24 557	(19 930)	(140)	132	-	22 121
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	2 866	-	(2 531)	-	-	-	335
Total des emprunts classés au coût amorti	274 757	84 750	(60 226)	(140)	180	4	299 325
Total	274 976	84 750	(60 303)	(134)	180	4	299 473
2023							
Emprunts désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	374	-	(162)	7	-	-	219
Emprunts classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	254 897	45 204	(45 727)	-	42	(27)	254 389
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	15 424	13 831	(11 755)	(80)	82	-	17 502
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	3 449	-	(583)	-	-	-	2 866
Total des emprunts classés au coût amorti	273 770	59 035	(58 065)	(80)	124	(27)	274 757
Total	274 144	59 035	(58 227)	(73)	124	(27)	274 976

Lorsque nous détenons des OHC jusqu'à l'échéance ou en achetons sur le marché primaire, nous excluons les flux de trésorerie connexes de l'état consolidé des flux de trésorerie. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, nous avons éliminé un montant de 160 millions de dollars (313 millions de dollars en 2023) d'OHC arrivées à échéance des remboursements dans le tableau précédent ainsi que des ventes et échéances de placements en valeurs mobilières dans l'état consolidé des flux de trésorerie. Nous avons également exclu 10 millions de dollars (21 millions de dollars en 2023) d'achats d'OHC sur le marché primaire des émissions dans le tableau précédent et des achats de placements en valeurs mobilières dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

Pouvoirs d'emprunt

La ministre des Finances approuve chaque année notre plan d'emprunt de même qu'elle établit les limites et les modalités des emprunts, notamment les emprunts sur les marchés de capitaux et les emprunts auprès du gouvernement dans le cadre des activités des programmes de logement et de financement hypothécaire.

En 2024, les limites s'appliquant à nos emprunts à court terme et à long terme en cours s'élèvent respectivement à 7 milliards de dollars et à 6,5 milliards de dollars (6,5 milliards de dollars et 6,5 milliards de dollars en 2023). Les emprunts à court terme réels en cours au 31 décembre 2024 et les emprunts à long terme contractés en 2024 atteignaient, respectivement, 2,2 milliards de dollars et 4,3 milliards de dollars (939 millions de dollars et 2,4 milliards de dollars en 2023).

L'autorisation législative, qui est distincte des limites et qui ne s'applique pas aux emprunts de la FCH, stipule que la limite des emprunts en cours, compte non tenu des emprunts auprès du gouvernement, ne peut en aucun temps dépasser 15 milliards de dollars (15 milliards de dollars en 2023). Le solde en capital des emprunts en cours était nul au 31 décembre 2024 (montant nul en 2023).

16. Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend des variations d'un ou de plusieurs titres, taux, indices ou autres instruments financiers sous-jacents. Nous utilisons des instruments dérivés pour gérer nos risques.

Les swaps d'intérêts sont des transactions où deux parties échangent des paiements d'intérêts selon un montant nominal précis et un échéancier préétabli, calculés à des taux fixes ou variables convenus d'avance. Les montants nominaux ne font pas l'objet de l'échange. La valeur des swaps est fondée sur les variations des taux d'intérêt. Nous concluons ces swaps pour gérer le risque de réinvestissement ou les incidences d'une non-concordance entre les encaissements liés aux actifs et les décaissements relatifs aux passifs.

Les contrats de change à terme sont négociés hors cote par deux parties qui conviennent d'échanger une monnaie contre une autre à un taux fixé au début du contrat en vue d'un règlement à une date prédéterminée. La valeur de ces contrats est fondée sur les variations des taux de change et d'intérêt. Nous concluons de tels contrats pour gérer le risque de change lié aux titres de créance libellés en dollars américains.

Les instruments dérivés de prêts aux termes de l'IAPP résultent de la comptabilisation d'un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts. Au moment du règlement du prêt, nous paierons les gains sur les prêts ou recouvrerons les pertes sur les prêts auprès du gouvernement. La valeur de ces instruments dérivés est fondée sur la variation de la juste valeur des propriétés sous-jacentes, ce qui influe sur la juste valeur des prêts.

Le tableau qui suit présente le montant nominal des transactions sur instruments dérivés comptabilisées dans les états financiers consolidés. Le montant nominal, qui est hors bilan, sert de point de référence pour le calcul des paiements, mais il ne représente ni la juste valeur ni le gain ou la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou de marché lié à de tels instruments financiers.

(en millions)	2024				2023			
	Durée moyenne à l'échéance	Montant nominal	Juste valeur		Durée moyenne à l'échéance	Montant nominal	Juste valeur	
			Actif	Passif			Actif	Passif
Swaps d'intérêts	1 an	278	-	1	1 an	397	-	4
Contrats de change à terme	Moins de 1 an	4 479	-	135	Moins de 1 an	4 329	161	4
Instruments dérivés de prêts à l'achat d'une première propriété	22 ans	467	-	69	23 ans	428	-	47
Total		5 224	-	205		5 154	161	55

Risque de crédit lié aux instruments dérivés

Le tableau qui suit présente le risque de crédit lié aux instruments dérivés selon la durée à l'échéance. La valeur de remplacement représente la juste valeur totale de tous les contrats en cours, en incluant les intérêts courus, ayant une juste valeur positive, après la prise en compte des accords généraux de compensation. La valeur de remplacement correspond à notre risque de crédit maximal lié aux instruments dérivés. Le risque de crédit éventuel correspond à une estimation de la variation éventuelle de la valeur marchande de la transaction jusqu'à l'échéance, calculée en fonction du montant en capital nominal des contrats en appliquant des facteurs conformes aux lignes directrices du BSIF.

L'équivalent de risque de crédit est égal au total de la valeur de remplacement et du risque de crédit éventuel. L'équivalent pondéré en fonction des risques est déterminé en appliquant au montant de l'équivalent de risque de crédit une mesure standard, définie par le BSIF, du risque de crédit de la contrepartie.

(en millions)	Valeur de remplacement			Risque de crédit éventuel	2024		2023	
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans		Équivalent de risque de crédit	Équivalent pondéré en fonction des risques	Équivalent de risque de crédit	Équivalent pondéré en fonction des risques

La juste valeur des sûretés que nous détenons relativement à nos instruments dérivés était nulle au 31 décembre 2024 (montant nul en 2023).

17. Produits et charges liés aux instruments financiers

Produits d'intérêts, produits de placements et charges d'intérêts

Le tableau qui suit présente le total des produits et charges d'intérêts pour les instruments financiers et les produits de placements comptabilisés dans l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2024			2023		
	Produits d'intérêts	Produits de placements	Charges d'intérêts	Produits d'intérêts	Produits de placements	Charges d'intérêts
Produits et charges non désignés à la JVRN						
Équivalents de trésorerie	66	31	-	81	30	-
Titres de créance à la JVAERG	-	734	-	-	522	-
Titres de créance classés au coût amorti	106	-	-	84	-	-
Prêts classés au coût amorti	7 831	-	-	6 876	-	-
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	32	-	-	28	-	-
Emprunts classés au coût amorti	-	-	7 913	-	-	6 954
Total des produits et charges non désignés à la JVRN	8 035	765	7 913	7 069	552	6 954
Produits et charges désignés à la JVRN						
Titres de créance	7	-	-	12	-	-
Prêts	1	-	-	1	-	-
Emprunts	-	-	3	-	-	7
Instruments dérivés	(4)	-	-	(5)	-	-
Total des produits et charges désignés à la JVRN	4	-	3	8	-	7
Total des produits et charges avant les produits de dividendes	8 039	765	7 916	7 077	552	6 961
Produits de dividendes	-	-	-	-	1	-
Total	8 039	765	7 916	7 077	553	6 961

Gains (pertes) nets sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les gains (pertes) nets sur les instruments financiers comptabilisés à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2024	2023
Instruments financiers désignés à la JVRN		
Prêts	1	2
Emprunts	(6)	(7)
Total des instruments financiers désignés à la JVRN	(5)	(5)
Instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN		
Titres de capitaux propres	(5)	-
Instruments dérivés	(448)	80
Prêts	22	16
Total des instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN	(431)	96
Titres de créance désignés à la JVAERG ¹	289	(231)
Prêts classés au coût amorti ²	(226)	(150)
Emprunts classés au coût amorti	140	80
Recouvrements de crédit attendus (pertes) sur les actifs financiers	39	(2)
Total	(194)	(212)

¹ Comprend des gains de change de 411 millions de dollars (pertes de 119 millions de dollars en 2023) attribuables à la conversion des titres de créance libellés en dollars américains.

² Comprend des pertes sur prêts comptabilisées immédiatement après l'avance initiale de 178 millions de dollars (109 millions de dollars en 2023) et l'amortissement des pertes nettes différées de 48 millions de dollars (41 millions de dollars en 2023).

Pertes nettes différées sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les pertes nettes différées sur les instruments financiers pour certains prêts liés aux programmes d'octroi de prêts non comptabilisés à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2024	2023
Solde au début de l'exercice	433	263
Pertes nettes différées sur les instruments financiers	194	211
Pertes nettes sur les instruments financiers comptabilisées au cours de l'exercice	(48)	(41)
Solde à la clôture de l'exercice	579	433

18. Risque de marché

Le risque de marché découle des incidences financières défavorables de l'évolution des facteurs sous-jacents du marché, notamment les taux d'intérêt et de change. Malgré les changements relatifs aux conditions économiques et à celles du marché, il n'y a eu aucun changement significatif de notre évaluation et de notre gestion du risque de marché pour les autres programmes pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est lié aux variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier ou d'un contrat d'assurance détenu en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

Les portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire sont gérés conformément à la répartition stratégique de l'actif, laquelle limite le risque de taux d'intérêt par rapport à des contraintes internes et aux indices de référence.

Il n'y a pas de liens contractuels directs entre nos actifs financiers et nos contrats d'assurance. Cependant, nous gérons le risque de taux d'intérêt net en conservant une combinaison appropriée d'actifs financiers qui soutiendraient le passif des contrats d'assurance dans un scénario de crise économique.

Les activités des programmes de logement sont exposées au risque de taux d'intérêt quand les paiements de capital et d'intérêts sur les actifs et passifs sont assortis de dates de paiement, de révision des taux ou d'échéance différentes. Certains prêts sont assortis d'un privilège de remboursement anticipé ou d'une option de révision des taux. Toutefois, notre risque de taux d'intérêt demeure minime dans ces cas, car nous avons le droit, en tout temps, de rembourser par anticipation nos emprunts auprès du gouvernement du Canada de 22 269 millions de dollars (17 721 millions en 2023) moyennant une pénalité minimale.

Nous gérons le risque de taux d'intérêt des programmes d'octroi de prêts liés aux activités des programmes de logement en fonction des caractéristiques des flux de trésorerie et du calendrier d'initiation des prêts. Le risque de taux d'intérêt est géré dans chacun des programmes d'octroi de prêts, comme décrit ci-dessous.

Pour certains prêts directs initiés avant août 2016 et dont la valeur comptable brute s'élevait à 20 millions de dollars au 31 décembre 2024 (54 millions de dollars en 2023), nous utilisons des instruments dérivés pour gérer les risques de réinvestissement et de refinancement ainsi que la non-concordance entre les flux de trésorerie des prêts, des réinvestissements du capital et des emprunts. Pour les prêts directs initiés après juillet 2016 et dont la valeur comptable brute s'élevait à 1 922 millions de dollars au 31 décembre 2024 (2 020 millions en 2023), nous appliquons une stratégie de concordance de l'actif et du passif au niveau du portefeuille, en structurant nos emprunts de manière que les obligations futures y afférentes concordent avec les flux de trésorerie futurs provenant des prêts. Selon cette stratégie de concordance, nous n'utilisons pas d'instruments dérivés et la durée sur laquelle nous devons réinvestir les remboursements de capital est considérablement réduite. La non-concordance des flux de trésorerie cumulés est limitée à 30 millions de dollars (30 millions de dollars en 2023) selon la politique.

Pour le PPIM aux termes duquel aucun prêt n'a été octroyé depuis 2011, nous gérons le risque de taux d'intérêt en veillant à la concordance de la valeur actualisée des flux de trésorerie liés aux actifs et passifs du programme. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ce programme s'élevait à 428 millions de dollars au 31 décembre 2024 (534 millions de dollars en 2023).

Pour le PPCA et le FLA, dont les calendriers des retraits attendus sont à plus long terme, nous gérons l'incertitude découlant des calendriers des flux de trésorerie liés aux prêts et des rendements des placements réalisés sur les emprunts en intégrant ces facteurs à notre tarification des prêts. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ces programmes s'élevait à 12 154 millions de dollars au 31 décembre 2024 (8 742 millions de dollars en 2023).

Pour l'IAPP et le PCMV, qui accordent des prêts ne portant pas intérêt, nous gérons le risque de taux d'intérêt au moyen des crédits que nous recevons du gouvernement pour les charges d'intérêts. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ces programmes s'élevait à 1 967 millions de dollars au 31 décembre 2024 (938 millions de dollars en 2023).

Le risque de taux d'intérêt découlant des autres prêts liés aux activités des programmes de logement s'élevait à 738 millions de dollars au 31 décembre 2024 (844 millions de dollars en 2023). Ce risque est géré principalement au moyen des résultats non distribués dans les capitaux propres du Canada.

Pour les prêts consentis dans le cadre du Programme des OHC, nous concluons des swaps avec des institutions financières agissant en qualité de contreparties agréées afin de gérer le risque de taux d'intérêt et le risque de remboursement anticipé ou de réinvestissement, car le capital du passif est dû à l'échéance et doit être réinvesti. Nous versons aux contreparties de swap tous les intérêts perçus sur les TH LNH et les actifs de réinvestissement sous-jacents, en échange d'un montant égal aux paiements d'intérêts sur les OHC. Pour les prêts consentis dans le cadre du PAPHA, nous concluons des swaps afin de gérer le risque de taux d'intérêt et de remboursement anticipé, car le capital du passif est dû au fil du temps. Nous versons aux contreparties de swap les intérêts effectifs provenant des TH LNH sous-jacents moins les frais d'administration, en échange d'un montant égal aux intérêts dus sur les emprunts auprès du gouvernement du Canada. Grâce aux swaps, ces risques liées au Programme des OHC et au PAPHA n'ont aucune incidence nette sur l'état consolidé des résultats et du résultat global.

Risque de change

Le risque de change est lié aux variations de la juste valeur d'un instrument financier ou de ses flux de trésorerie futurs en raison des variations des taux de change. Nous sommes exposés au risque de change en raison des placements que nous détenons dans des titres libellés en monnaies étrangères. Nos politiques internes limitent les placements libellés en monnaies étrangères et exigent la pleine couverture économique du risque de change. Nous détenons pour 4 536 millions de dollars de titres de créance désignés à la JVAERG libellés en dollars américains au 31 décembre 2024 (4 116 millions de dollars en 2023) et pour 12 millions de dollars de titres de créance désignés à la JVRN libellés en dollars américains au 31 décembre 2024 (11 millions de dollars en 2023).

Pour couvrir entièrement le risque de change, notre stratégie consiste à conclure de manière continue des contrats de change à terme dont la durée maximale est d'un an. En vertu de ces contrats, nous échangeons des dollars américains contre des dollars canadiens à un taux fixé au début du contrat, en prévision d'un règlement à une date prédéterminée. Puisqu'il s'agit de contrats à terme de courte durée, nous devons continuer d'appliquer notre stratégie pour couvrir le risque de change tout au long de la durée des titres de créance libellés en monnaies étrangères. Les risques présentés dans le tableau des valeurs à risque à la section suivante reflètent l'effet d'atténuation des contrats dérivés. Le risque de change n'était pas significatif au 31 décembre 2024 (non significatif en 2023) après la prise en compte des instruments dérivés.

Analyse de sensibilité

Valeur à risque

Nous évaluons le risque de marché lié aux placements en valeurs mobilières des portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire en appliquant des modèles de valeur à risque (VAR). La VAR est une technique utilisée pour mesurer la perte éventuelle maximale d'un portefeuille de placements pendant une période de détention précise et selon un niveau de confiance donné. La VAR au 31 décembre pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire, selon un niveau de confiance de 95 % pendant une période de détention de 22 jours ouvrables, figure dans le tableau qui suit. La VAR est présentée séparément pour chaque facteur de risque de marché et pour l'ensemble du portefeuille. Les incidences de la diversification découlent du fait que la corrélation du risque de marché n'est pas parfaite. Il y a donc un avantage à diversifier les placements. Les chiffres de la VAR sont fondés sur les données historiques d'une année relativement aux cours et aux corrélations des marchés des obligations et des titres de capitaux propres, et de 26 semaines relativement à la volatilité.

(en millions)	Assurance prêt hypothécaire		Financement hypothécaire	
	2024	2023	2024	2023
Placements en valeurs mobilières				
Titres libellés en dollars canadiens	163	187	72	78
Titres libellés en dollars américains	80	86	-	-
Incidence de la diversification	(8)	(1)	-	-
VAR totale	235	272	72	78

Risque de taux d'intérêt sur les contrats d'assurance – Assurance prêt hypothécaire

Le tableau qui suit présente l'exposition des activités d'assurance prêt hypothécaire au risque de taux d'intérêt pour nos contrats d'assurance. Le taux de variation du taux d'actualisation est appliqué pour déterminer l'incidence possible sur les autres éléments du résultat global avant impôt et sur les capitaux propres du Canada, toutes les autres hypothèses demeurant constantes.

(en millions)	Indicateur de changement	Changement de l'hypothèse	Incidence sur les autres éléments du résultat global avant impôt		Incidence sur les capitaux propres du Canada	
			2024	2023	2024	2023
Taux d'actualisation	Relatif	+1 %	185	137	139	103
	Relatif	-1 %	(209)	(158)	(157)	(119)

Sensibilité aux taux d'intérêt – Programmes de logement

Nous évaluons le risque de marché pour le portefeuille de prêts, de placements, d'emprunts et de swaps des activités des programmes de logement en fonction de la sensibilité aux variations des taux d'intérêt.

Quant aux instruments financiers des activités des programmes de logement désignés à la juste valeur par le biais du résultat net et aux instruments dérivés, nous avons établi qu'une variation de 200 points de base (pb) des taux d'intérêt au 31 décembre 2024 ne serait pas significative après la prise en compte des instruments dérivés.

Les placements, prêts et emprunts classés au coût amorti pour les activités des programmes de logement sont également exposés au risque de taux d'intérêt. Le tableau qui suit présente l'incidence nette d'une variation des taux d'intérêt sur la juste valeur.

<i>(en millions)</i>	2024 Variation des taux d'intérêt		2023 Variation des taux d'intérêt	
	-200 pb	+200 pb	-200 pb	+200 pb
Augmentation (diminution) de la juste valeur de l'actif net ¹	(840)	695	(694)	572

¹ La variation de la juste valeur de l'actif net attribuable aux variations des taux d'intérêt présentée dans ce tableau ne serait pas comptabilisée dans le résultat global puisque les instruments financiers sous-jacents sont évalués au coût amorti.

19. Risque de crédit

Le risque de crédit représente les pertes financières potentielles découlant du défaut d'un emprunteur ou d'une contrepartie institutionnelle de remplir ses obligations contractuelles. Nous sommes exposés au risque de crédit lié à diverses sources, notamment le défaut de paiement des emprunteurs en raison des contrats d'assurance prêt hypothécaire, le risque de crédit de contrepartie institutionnelle découlant des cautionnements en vertu des programmes des TH LNH et des OHC, les ententes de prêt, les placements en titres à revenu fixe et les instruments dérivés. La nature du risque de crédit et notre manière de le gérer n'ont pas changé de manière importante pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La répartition détaillée du risque de crédit est présentée dans la section suivante.

<i>(en milliards)</i>	2024	2023
Contrats d'assurance prêt hypothécaire en vigueur (note 7)	440	414
Cautionnements de paiement périodique en vigueur (note 8) ¹	553	508

¹ Comprend les instruments sous-jacents qui sont également assurés par la SCHL et inclus dans les contrats d'assurance en vigueur.

Pour les actifs financiers autres que les cautionnements ou les instruments dérivés, le risque de crédit maximal est égal à la valeur comptable. Pour les instruments dérivés, le risque de crédit maximal est présenté à la note 16.

Le risque de crédit lié à l'assurance hypothécaire est géré en faisant preuve de prudence dans la conception des produits, la souscription des prêts et la gestion des cas de défaut, ainsi qu'en constituant des réserves en capital adéquates, comme indiqué aux notes 7 et 10.

Le risque de crédit lié aux cautionnements de paiement périodique est géré en faisant preuve de diligence raisonnable dans l'agrément des émetteurs de TH LNH, en surveillant constamment la qualité du crédit des émetteurs et leur conformité aux programmes et en exigeant que tous les prêts hypothécaires sous-jacents aux TH LNH soient assurés contre le défaut de paiement des emprunteurs. Nous atténuons davantage ce risque en nous faisant attribuer tous les droits, titres et intérêts sur les prêts hypothécaires sous-jacents afin de toucher les paiements de capital et d'intérêts en cas de défaut d'un émetteur.

Le risque de crédit lié aux prêts liés aux activités des programmes de logement est en partie atténué grâce à des mesures comme des garanties d'emprunt par d'autres entités gouvernementales, comme indiqué à la note 14. Nous sommes certains de recouvrer le capital et les intérêts courus de 99 % de nos prêts.

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Les prêts sont assortis d'une sûreté composée des TH LNH et des actifs de réinvestissement connexes acquis dans le cadre d'un programme des OHC uniquement, lors des transactions. La sûreté, qui est cotée R-1 (élevé) ou AAA par au moins deux agences de notation, est détenue en notre nom et représente la seule source de remboursement du capital pour les prêts.

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, nous sommes exposés à un risque de crédit en cas de défaut des contreparties de swap. Nous atténuons ce risque en ne faisant affaire qu'avec des contreparties de swap hautement notées et en exigeant des sûretés fondées sur les notations. Toute contrepartie de swap doit avoir une notation minimale de BBB+ (élevé) (Programme des OHC) ou de A- (PAPHA) ou l'équivalent selon au moins deux agences de notation.

La juste valeur du total des sûretés détenues aux termes du Programme des OHC s'élevait à 278 534 millions de dollars, ou 100,4 % de la valeur comptable des prêts, au 31 décembre 2024 (250 488 millions de dollars, ou 98,2 % de la valeur comptable des prêts, en 2023).

La juste valeur du total des sûretés détenues aux termes du PAPHA s'élevait à 335 millions de dollars, ou 100,0 % de la valeur comptable des prêts, au 31 décembre 2024 (2 785 millions de dollars, ou 97,2 % de la valeur comptable des prêts, en 2023).

Nous gérons le risque de crédit associé aux placements en titres à revenu fixe et aux instruments dérivés au moyen de politiques, qui prévoient des notes minimales pour les contreparties et des limites de diversification pour les portefeuilles de placements par émetteur, note, durée et secteur d'activité, ainsi qu'au moyen d'accords juridiques et d'exigences relatives aux sûretés pour les instruments dérivés.

Risque de concentration

Le risque de concentration découle de la détention d'instruments financiers émis par des entités qui sont présentes dans le même secteur ou la même région ou qui exercent des activités semblables de telle manière qu'elles sont touchées de manière similaire par l'évolution de la conjoncture économique ou d'autres modalités.

Le tableau qui suit présente la concentration du risque de crédit, par secteur et par région, de nos placements en valeurs mobilières et de nos transactions sur instruments dérivés :

<i>(en millions)</i>	2024		2023	
Par secteur				
Fédéral	11 628	40,8 %	10 655	41,9 %
Provincial	6 285	22,1 %	4 288	16,8 %
Financier	3 863	13,6 %	4 253	16,7 %
Énergie et services publics	1 365	4,8 %	1 123	4,4 %
Titres supranationaux	1 268	4,4 %	1 328	5,2 %
Industriel	1 261	4,4 %	1 077	4,2 %
Propriétés immobilières	682	2,4 %	575	2,3 %
Biens de consommation	525	1,8 %	510	2,0 %
Communications	485	1,7 %	494	1,9 %
Technologie	435	1,5 %	475	1,9 %
Autres	707	2,5 %	676	2,7 %
Total¹	28 504	100,0 %	25 454	100,0 %
Par région				
Canada	20 991	73,7 %	18 204	71,6 %
États-Unis	5 157	18,1 %	4 874	19,1 %
Europe	1 031	3,6 %	1 117	4,4 %
Asie et Pacifique	856	3,0 %	797	3,1 %
Autres	469	1,6 %	462	1,8 %
Total¹	28 504	100,0 %	25 454	100,0 %

¹ Le total comprend les équivalents de trésorerie de 1 591 millions de dollars (1 833 millions de dollars en 2023), les placements en valeurs mobilières de 26 913 millions de dollars (23 460 millions de dollars en 2023) et les instruments dérivés ayant une juste valeur positive, déduction faite des sûretés, d'un montant nul (161 millions de dollars en 2023).

Qualité du crédit

Le tableau qui suit présente la qualité du crédit de nos équivalents de trésorerie et placements en valeurs mobilières selon notre système de notation interne. Les montants figurant dans le tableau correspondent aux valeurs comptables brutes.

(en millions)	Notation ¹											
	2024						2023					
	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Moins de BBB-	Total	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Moins de BBB-	Total
Équivalents de trésorerie	365	567	659	-	-	1 591	686	303	844	-	-	1 833
Placements en valeurs mobilières ²												
Désignés à la JVRN	20	-	-	-	-	20	18	-	-	-	-	18
Désignés à la JVAERG	11 500	4 187	4 837	2 698	65	23 287	10 199	3 708	3 765	2 421	69	20 162
Classés au coût amorti	1 321	1 684	564	-	-	3 569	1 524	1 399	306	-	-	3 229

¹ Les notations internes sont fondées sur des évaluations internes de la solvabilité des contreparties. Ces notations correspondent à celles fournies par les agences de notation, sauf dans les cas où il existe des notations intrinsèques. La notation interne d'une contrepartie ne peut pas être supérieure à la notation intrinsèque la plus élevée attribuée par toute agence de notation. Une notation intrinsèque élimine la supposition d'appui sur une garantie gouvernementale.

² Comprend les placements en titres à revenu fixe.

Instruments dérivés

Nous limitons le risque de crédit lié aux swaps d'intérêts et aux contrats de change à terme en traitant avec des contreparties dont les notations respectent nos politiques de gestion des risques d'entreprise, en concluant des conventions-cadres de l'International Swaps and Derivatives Association (ISDA) pour les instruments dérivés et, le cas échéant, en fixant des seuils de sûreté fondés sur les notes dans les annexes de soutien du crédit (ASC).

Les conventions-cadres de l'ISDA établissent les modalités qui s'appliquent à toutes les transactions que nous concluons avec les contreparties. Les procédures et les calculs des frais de résiliation en cas de défaut de l'une ou l'autre des parties y sont définis. Conformément à ces conventions-cadres, nous avons un droit juridiquement exécutoire de régler toutes les transactions couvertes par une convention avec une même contrepartie pour leur montant net en cas de défaut de celle-ci. Toute contrepartie sur instrument dérivé doit avoir une notation minimale de A- ou l'équivalent selon au moins deux agences de notation.

Les ASC, qui font partie des conventions-cadres de l'ISDA, stipulent les sûretés nécessaires aux transactions sur instruments dérivés ainsi que les modalités selon lesquelles une sûreté est transférée pour atténuer le risque de crédit. Conformément aux ASC, nous avons le droit, en cas de défaut de la contrepartie, de liquider la sûreté détenue et d'affecter le produit tiré de la liquidation aux montants à recevoir de la contrepartie. Les sûretés détenues pour compenser le risque lié à l'évaluation à la valeur de marché ne sont pas affectées à d'autres fins que la compensation de ce risque.

Titres acquis dans le cadre de conventions de revente

En raison de leur nature, ces soldes ont un faible risque de crédit puisque leurs durées sont courtes et qu'ils sont garantis par les titres sous-jacents achetés dans le cadre des conventions et par toute marge supplémentaire obtenue des contreparties.

Ces transactions sont assujetties aux conventions-cadres qui établissent les modalités de toutes les conventions de rachat conclues avec chaque contrepartie. Selon ces conventions, nous avons un droit juridiquement exécutoire de régler toutes les transactions de rachat avec une même contrepartie pour leur montant net en cas de défaut de celle-ci. Ces conventions stipulent en outre que les contreparties doivent nous fournir des marges si le risque auquel elles nous exposent dépasse un seuil fixé en fonction des notations. Les titres détenus en tant que marge admissible incluent les titres d'emprunt émis ou garantis par le gouvernement, y compris les sociétés d'État et la FCH. Les titres sur marge ne doivent pas être affectés à d'autres fins que la compensation de ce risque. En cas de défaut d'une contrepartie, nous avons le droit de liquider ces titres. Nous détenons 5 millions de dollars de titres sur marge au 31 décembre 2024 (6 millions de dollars en 2023).

Accords de compensation et compensation des actifs et passifs financiers

Les tableaux qui suivent présentent les incidences éventuelles des accords de compensation décrits précédemment.

Actifs financiers

(en millions)	(i)	(ii)	(iii) = (i) - (ii)	(iv)		(v) = (iii) - (iv)	
	Montant brut des actifs comptabilisés	Montant brut compensé dans le bilan consolidé	Montant net des actifs présentés dans le bilan consolidé ¹	Montant brut non compensé dans le bilan consolidé	Instruments financiers ²	Sûretés financières reçues ³	Montant net ⁴
2024							
Instruments dérivés ¹	1	-	1	(1)	-	-	-
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente ¹	950	-	950	-	(956)	-	-
Total	951	-	951	(1)	(956)		-
2023							
Instruments dérivés ¹	162	-	162	(5)	-	157	157
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente ¹	700	-	700	-	(707)	-	-
Total	862	-	862	(5)	(707)		157

¹ Les instruments dérivés sont désignés à la juste valeur. Les titres achetés dans le cadre de conventions de revente sont classés au coût amorti.

² Le montant brut des instruments financiers non compensé dans le bilan consolidé se rapporte au montant comptabilisé pour les passifs sur instruments dérivés et les titres vendus dans le cadre de conventions de rachat lorsque nous avons un droit juridiquement exécutoire de compenser ce montant avec celui comptabilisé pour les actifs sur instruments dérivés et les titres achetés dans le cadre de conventions de revente relativement à chaque contrepartie en cas de défaut de celle-ci.

³ En cas de défaut d'une contrepartie, nous avons le droit de liquider la sûreté financière détenue pour compenser le montant à recevoir de la contrepartie. Pour les instruments dérivés, ce montant reflète la juste valeur de la sûreté fournie par la contrepartie de swap. Pour les titres achetés dans le cadre de conventions de revente, ces montants représentent la juste valeur de la marge inscrite par les contreparties et des titres que nous avons achetés avec l'engagement de les revendre à une date ultérieure.

⁴ Nous ne sommes pas exposés aux contreparties des titres acquis dans le cadre de conventions de revente. Par conséquent, nous avons inclus une exposition nette d'un montant nul.

Les actifs sur instruments dérivés présentés dans le tableau précédent sont rapprochés dans le bilan consolidé de la manière suivante :

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Actifs sur instruments dérivés présentés dans le tableau de compensation	1	162
Moins : les intérêts courus à recevoir présentés séparément dans le bilan consolidé	(1)	(1)
Solde des actifs sur instruments dérivés présentés dans le bilan consolidé	-	161

Passifs financiers

<i>(en millions)</i>	(i)	(ii)	(iii) = (i) - (ii)	(iv)		(v) = (iii) - (iv)
	Montant brut des passifs comptabilisés	Montant brut compensé dans le bilan consolidé	Montant net des passifs présentés dans le bilan consolidé ¹	Instruments financiers ²	Sûretés financières données ³	Montant net
2024						
Instruments dérivés ¹	205	-	205	(1)	-	204
2023						
Instruments dérivés ¹	55	-	55	(5)	-	50

¹ Les instruments dérivés sont désignés à la juste valeur.

² Le montant brut des instruments financiers non compensé dans le bilan consolidé se rapporte au montant comptabilisé pour les actifs sur instruments dérivés et les titres acquis dans le cadre de conventions de revente lorsque nous avons un droit juridiquement exécutoire de compenser ce montant avec celui comptabilisé pour les passifs sur instruments dérivés et les titres vendus dans le cadre de conventions de rachat relativement à chaque contrepartie en cas de défaut de celle-ci.

³ Représente la juste valeur des titres que nous avons vendus à des contreparties et notre engagement à les racheter ultérieurement, déduction faite de la juste valeur de toute marge comptabilisée par nos contreparties.

20. Risque de liquidité

Le risque de liquidité découle du fait que nous pouvons éprouver des difficultés à nous acquitter des obligations liées à nos passifs financiers. Le risque de liquidité inclut le risque de liquidité du financement, soit le risque que nous ne puissions nous acquitter de nos obligations de paiement au moment opportun parce que nous ne pouvons faire des prélèvements sur nos facilités de trésorerie, et le risque de liquidité du marché, soit le risque que nous ne puissions liquider ou compenser une position particulière sans subir de pertes parce que la capacité d'absorption du marché est insuffisante ou que le marché est perturbé.

Les principales obligations financières qui nous exposent au risque de liquidité incluent notamment les suivantes :

- le paiement des règlements dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire;
- l'application des cautionnements de paiement périodique que nous fournissons si des liquidités suffisantes ne sont pas disponibles pour payer le capital et les intérêts sur les TH LNH émis par les émetteurs agréés ou les OHC émises par la FCH;
- les paiements requis pour les emprunts et les instruments dérivés.

Selon notre politique sur le risque de liquidité, des limites appropriées et d'autres mesures d'atténuation sont établies afin de disposer de ressources suffisantes pour répondre aux besoins de trésorerie courants et projetés.

Les portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de financement hypothécaire sont gérés en veillant à ce que les flux de trésorerie soient suffisants pour répondre aux demandes de règlement attendues. Les sources de liquidité comprennent les droits, les primes, les produits de placements ainsi que le produit des ventes et les revenus tirés des placements arrivant à échéance.

Pour les programmes des TH LNH et des OHC, le fait de ne pas parvenir à réunir les fonds nécessaires au moment opportun pour remplir nos obligations de cautionnement de paiement périodique représente notre risque de liquidité. À titre de garant, nous sommes exposés aux risques de défaut des émetteurs de TH LNH, de défaut des contreparties de convention de rachat ou de swap pour le Programme des OHC, de dépréciation des sûretés admissibles pour le Programme des OHC et de panne des systèmes ou à d'autres défaillances opérationnelles. Pour nos cautionnements de paiement périodique, nous avons comme politique de conserver des liquidités suffisantes pour couvrir la plus grande exposition à une seule contrepartie à une date de paiement donnée. La trésorerie, la vente de placements à court terme et la vente de titres de placement en valeurs mobilières assortis d'un engagement de rachat des titres sont des sources de liquidités qui peuvent servir à l'application des cautionnements de paiement périodique. Si l'application de nos cautionnements de paiement périodique devenait nécessaire dans l'immédiat, d'autres sources de liquidité incluraient nos facilités de trésorerie et une marge de crédit de 350 millions de dollars (350 millions de dollars en 2023) auprès de l'agent payeur central. L'agent payeur central agit au nom de la FCH pour certaines fonctions de paiement aux termes du Programme des OHC, notamment la perception des paiements mensuels sur les TH LNH achetés ainsi que l'administration et la présentation des flux de trésorerie. D'autres politiques en vigueur visant à atténuer le risque de liquidité concernent la qualité élevée des placements autorisés, selon les accords de fiducie de la FCH, et des contreparties de swap, de même que les lignes directrices établies pour la surveillance des échéances.

Le portefeuille de placements des activités des programmes de logement est géré en veillant à ce que les flux de trésorerie soient suffisants pour répondre aux besoins de financement, si des événements imprévisibles venaient perturber les activités, et combler les besoins imprévus, de même qu'en facilitant le recours au Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE). Comme il est indiqué à la note 18, pour nos portefeuilles de prêts directs, nous utilisons des instruments dérivés pour gérer les non-concordances dans le calendrier des flux de trésorerie ou notre stratégie de gestion de l'actif et du passif pour assurer la correspondance entre nos entrées de fonds futures et nos obligations futures. Les facilités de trésorerie, la trésorerie et les placements à court terme en titres négociables constituent d'autres sources de liquidité de nos activités des programmes de logement. Pour combler des besoins additionnels de liquidités, nous pouvons aussi avoir accès au PESE, sous réserve de l'approbation du ministère des Finances, conformément à nos pouvoirs d'emprunt indiqués à la note 15.

Au 31 décembre 2024, nous disposions de facilités de trésorerie à un jour de 300 millions de dollars (300 millions de dollars en 2023) auprès de notre banquier sur lesquelles nous avons effectué un prélèvement de 6 millions de dollars (4 millions de dollars en 2023).

Nous atténuons également le risque de liquidité en concluant des conventions-cadres de l'ISDA qui permettent de réduire le montant des liquidités nécessaires pour satisfaire aux obligations liées aux instruments dérivés.

Analyse des échéances

Le tableau qui suit présente nos flux de trésorerie contractuels non actualisés à payer, en incluant les intérêts courus, au titre des passifs financiers selon les échéances contractuelles restantes. Pour cette raison, il ne peut pas faire l'objet d'un rapprochement dans le bilan consolidé.

(en millions)	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 2024
2024							
Créditeurs et autres passifs ¹	275	87	29	27	3	12	433
Instruments dérivés	136	-	-	-	-	69	205
Passif des contrats d'assurance	180	172	187	183	178	1 347	2 247
Emprunts désignés à la JVRN	130	21	-	-	-	-	151
Emprunts classés au coût amorti	51 908	40 391	38 768	45 214	45 908	119 983	342 172
Total	52 629	40 671	38 984	45 424	46 089	121 411	345 208

¹ Exclut les pertes de crédit attendues sur les engagements de prêt, le financement différé des prêts remboursables et les avantages sociaux des employés.

(en millions)	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 2023
2023							
Créditeurs et autres passifs ¹	204	59	12	21	5	11	312
Instruments dérivés	7	1	-	-	-	46	54
Passif des contrats d'assurance	160	169	163	145	119	958	1 714
Emprunts désignés à la JVRN	81	130	21	-	-	-	232
Emprunts classés au coût amorti	48 848	47 592	38 100	36 393	42 884	94 151	307 968
Total	49 300	47 951	38 296	36 559	43 008	95 166	310 280

¹ Exclut les pertes de crédit attendues sur les engagements de prêt, le financement différé des prêts remboursables et les avantages sociaux des employés.

Les engagements au titre des prêts et des cautionnements sont présentés, respectivement, aux notes 14 et 8.

21. Débiteurs et autres actifs

Le tableau qui suit présente la composition des débiteurs et autres actifs.

(en millions)	2024	2023
Immobilisations corporelles	165	150
Droits du gouvernement du Canada différés	131	113
Immobilisations incorporelles	127	130
Actifs non courants détenus en vue de la vente	25	28
Avances du supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement ¹	10	34
Autres actifs	10	15
Actifs liés au droit d'utilisation	8	9
Total	476	479

¹ Nous n'avons versé aucune avance à l'ARC en 2024 (100 millions de dollars en 2023). Des fonds de 2 millions de dollars ont remboursés par les proposant en 2024 (254 millions de dollars avaient été versés aux proposant en 2023) et les fonds inutilisés de 26 millions de dollars (75 millions de dollars en 2023) ont été remboursés au gouvernement par l'entremise de la SCHL.

22. Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente les variations du solde des immeubles de placement détenus par les activités des programmes de logement. Les informations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont fournies à la note 11.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Solde au début de l'exercice	398	402
Cessions	-	(17)
Gains (pertes) nets latents comptabilisés en résultat net ¹	(2)	13
Solde à la clôture de l'exercice	396	398

¹ Compris dans les autres produit.

Les immeubles de placement détenus dans le cadre des activités des programmes de logement sont évalués à leur utilisation optimale, qui diffère de leur utilisation actuelle, puisque ces immeubles sont utilisés pour remplir notre mandat en ce qui a trait au logement social, plutôt que pour maximiser la valeur économique.

Pour soutenir le logement abordable, nous pouvons vendre les immeubles de placement à un prix inférieur à leur juste valeur.

23. Créiteurs et autres passifs

Le tableau qui suit présente la composition des créiteurs et autres passifs.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Dépenses des programmes de logement à payer	279	167
Créiteurs et charges à payer	126	146
Autres passifs	111	96
Financement différé pour le Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable	100	100
Droits du gouvernement du Canada	49	37
Provision pour prêts auto-assurés	18	16
Obligations locatives	10	11
Total	693	573

24. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Régimes à prestations déterminées

Les régimes à prestations déterminées incluent le régime de retraite à prestations déterminées et le régime complémentaire ainsi que les autres régimes à prestations déterminées postérieures à l'emploi.

Le 1^{er} janvier 2018, tous les participants admissibles ont été transférés dans un nouveau régime de retraite à prestations déterminées modifié. Toutes les modifications du régime de retraite s'appliquent aux services rendus après la date de mise en œuvre. Tous les avantages accumulés par les employés au titre des régimes existants avant la date d'entrée en vigueur demeurent inchangés. Les cotisations à notre régime de retraite à prestations déterminées doivent être versées dans un fonds géré séparément (Caisse de retraite), tandis que le régime complémentaire et les autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas capitalisés et que nous payons les prestations directement.

Conformément à une convention de fiducie que nous avons conclue avec les fiduciaires de la Caisse de retraite (fiduciaires), ceux-ci sont responsables de la gestion et de l'administration de la Caisse de retraite. On compte huit fiduciaires, dont notre président, un membre de notre Conseil d'administration, trois membres de la haute direction et trois membres du Conseil des pensions (une combinaison d'employés actuels et retraités). Les fiduciaires élaborent les politiques et objectifs d'investissement en fonction de la philosophie d'investissement et du cadre d'appétit pour le risque établis par le Conseil d'administration et examinent périodiquement ces politiques. Le Comité des placements de la Caisse de retraite aide les fiduciaires dans la gestion des placements pour le régime de retraite à prestations déterminées.

La politique de répartition stratégique de l'actif de la Caisse de retraite est fondée sur le principe de la diversification des placements dans différentes classes d'actif pour faire contrepoids au passif du régime de retraite à prestations déterminées. En 2021, le Conseil d'administration a approuvé une nouvelle politique de répartition de l'actif que nous prévoyons avoir mise en œuvre entièrement d'ici 2026. La répartition stratégique de l'actif en vertu de la nouvelle politique est la suivante : 37 % d'actions de sociétés ouvertes, 29 % de titres à revenu fixe, 21 % d'actifs corporels, 5 % d'actions de sociétés fermées, 3 % de titres de créance privés et 5 % de titres de créance des marchés émergents libellés en dollars américains, sur la base de l'actif net. La politique autorise les écarts par rapport aux pourcentages ciblés à l'intérieur d'une certaine fourchette. Elle permet un recours modeste à l'effet de levier, à concurrence de 25 % de la valeur de l'actif net pour l'achat de titres à revenu fixe, afin de réduire le risque de taux d'intérêt du portefeuille.

Les placements de la Caisse de retraite sont exposés à des risques de crédit, de liquidité et de marché. Le plus important de ces risques est la volatilité de l'actif découlant de la conjoncture du marché. Pour les années de service accumulées avant le 1^{er} janvier 2018, les prestations sont indexées sur l'Indice des prix à la consommation (IPC), comme le prévoit le règlement du Régime de retraite. Pour les années de service accumulées depuis le 1^{er} janvier 2018, l'indexation des prestations selon l'IPC est conditionnelle à l'approbation du Conseil d'administration et conforme au règlement du Régime de retraite. Par conséquent, le passif indexé sur l'IPC est exposé aux risques de taux d'intérêt et d'inflation, ainsi qu'aux changements dans l'espérance de vie des participants au régime. Le risque de taux d'intérêt est le plus important, puisque la valeur actualisée du passif est calculée selon un taux d'actualisation établi en fonction du rendement des obligations de sociétés canadiennes notées AA. Si le rendement de l'actif de la Caisse de retraite est inférieur à celui de ces obligations, le niveau de capitalisation du régime de retraite à prestations déterminées diminue. Les risques financiers sont gérés principalement par la diversification de l'actif et selon des stratégies de placement prudentes.

L'évaluation actuarielle du volet à prestations déterminées du régime de retraite au 31 décembre 2024 indique un surplus selon l'approche de continuité. Par conséquent, nous ne sommes pas tenus de faire des paiements spéciaux de continuité. L'évaluation selon l'approche de solvabilité, qui suppose une liquidation du régime à la date de l'évaluation, indique un surplus au 31 décembre 2024, et nous ne prévoyons pas faire de paiements spéciaux de solvabilité en 2025.

La prochaine évaluation actuarielle sera effectuée le 31 décembre 2025 et les résultats seront communiqués dans les états financiers consolidés de 2025.

Le tableau qui suit présente l'obligation au titre des prestations déterminées relative aux régimes à prestations déterminées.

<i>(en millions)</i>	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2024	2023	2024	2023
Capitalisation partielle ou intégrale	2 396	2 251	-	-
Sans capitalisation	91	92	90	93
Obligation au titre des prestations déterminées	2 487	2 343	90	93

Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les tableaux suivants présentent des renseignements sur les régimes à prestations déterminées.

2024 (en millions)	Charge de retraite comptabilisée en résultat net				Prestations payées	Réévaluation des montants nets au titre des régimes à PD compt. dans les AERG ¹	Cotisations des employés	Cotisations de la SCHL	31 déc. 2024
	1 ^{er} janv. 2024	Coût des services rendus	Charges (produits) d'intérêts	Sous-total comptabilisé en résultat net					
Régime de retraite									
Obligation au titre des prestations déterminées	2 255	37	101	138	(111)	89	25	-	2 396
Juste valeur de l'actif des régimes	(2 442)	-	(108)	(108)	111	(128)	(25)	(3)	(2 595)
Régimes à prestations déterminées (actif)	(187)	37	(7)	30	-	(39)	-	(3)	(199)
Régime complémentaire									
Obligation au titre des prestations déterminées	88	1	4	5	(5)	3	-	-	91
Juste valeur de l'actif des régimes	(1)	-	-	-	5	-	-	(5)	(1)
Passif des régimes complémentaires	87	1	4	5	-	3	-	(5)	90
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi									
Obligation au titre des prestations déterminées	93	1	4	5	(3)	(5)	-	-	90
Juste valeur de l'actif des régimes	-	-	-	-	3	-	-	(3)	-
Passif des autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	93	1	4	5	-	(5)	-	(3)	90
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	180	2	8	10	-	(2)	-	(8)	180

¹ La répartition détaillée des gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées comptabilisés dans les AERG est présentée dans les tableaux qui suivent.

2023 (en millions)	Charge de retraite comptabilisée en résultat net				Prestations payées	Réévaluation des montants nets au titre des régimes à PD compt. dans les AERG ¹	Cotisations des employés	Cotisations de la SCHL	31 déc. 2023
	1 ^{er} janv. 2023	Coût des services rendus	Charges (produits) d'intérêts	Sous-total comptabilisé en résultat net					
Régime de retraite									
Obligation au titre des prestations déterminées	2 039	32	101	133	(104)	162	25	-	2 255
Juste valeur de l'actif des régimes	(2 257)	-	(113)	(113)	104	(137)	(25)	(14)	(2 442)
Régimes à prestations déterminées (actif)	(218)	32	(12)	20	-	25	-	(14)	(187)
Régime complémentaire									
Obligation au titre des prestations déterminées	81	1	4	5	(6)	8	-	-	88
Juste valeur de l'actif des régimes	(1)	-	-	-	6	-	-	(6)	(1)
Passif des régimes complémentaires	80	1	4	5	-	8	-	(6)	87
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi									
Obligation au titre des prestations déterminées	86	1	4	5	(3)	5	-	-	93
Juste valeur de l'actif des régimes	-	-	-	-	3	-	-	(3)	-
Passif des autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	86	1	4	5	-	5	-	(3)	93
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	166	2	8	10	-	13	-	(9)	180

¹ La répartition détaillée des gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées comptabilisés dans les AERG est présentée dans les tableaux qui suivent.

Le tableau qui suit présente des informations supplémentaires détaillées sur les diverses sources de réévaluation des autres éléments du résultat global incluses dans les tableaux précédents.

(en millions)	(Gains) pertes sur la réévaluation comptabilisés dans les AERG				
	Réévaluation de l'actif des régimes (excluant les produits d'intérêts)	Changements actuariels découlant de changements des hypothèses démographiques	Changements actuariels découlant de changements des hypothèses financières	Changements actuariels découlant de l'expérience des régimes	Total comptabilisé dans les AERG
Exercice clos le 31 décembre 2024					
Régime de retraite					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	119	(32)	2	89
Juste valeur de l'actif des régimes	(128)	-	-	-	(128)
Passif des régimes de retraite (actif)	(128)	119	(32)	2	(39)
Régime complémentaire					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	5	(1)	(1)	3
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	2	(6)	(1)	(5)
	(128)	126	(39)	-	(41)
Exercice clos le 31 décembre 2023					
Régime de retraite					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	-	151	11	162
Juste valeur de l'actif des régimes	(137)	-	-	-	(137)
Passif des régimes de retraite	(137)	-	151	11	25
Régime complémentaire					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	-	6	2	8
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	-	6	(1)	5
	(137)	-	163	12	38

La réévaluation de l'actif des régimes correspond à l'écart entre le taux de rendement réel de l'actif des régimes de retraite à prestations déterminées et le taux de rendement attendu en fonction du taux d'actualisation utilisé pour évaluer l'obligation à la fin de l'exercice précédent. Le rendement réel de l'actif des régimes s'est établi à 236 millions de dollars (250 millions de dollars en 2023).

Le tableau qui suit présente des informations sur la juste valeur de l'actif des régimes.

(en millions)	2024				2023			
	Coté	Non coté	Total	%	Coté	Non coté	Total	%
Trésorerie	5	-	5	0,2 %	6	-	6	0,2 %
Placements à court terme ¹	-	93	93	3,6 %	-	138	138	5,6 %
Obligations et débentures								
Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada	137	94	231	8,9 %	121	54	175	7,2 %
Provinces ou municipalités	422	65	487	18,8 %	244	108	352	14,4 %
Titres de capitaux propres								
Titres de capitaux propres canadiens	494	-	494	19,0 %	470	-	470	19,2 %
Titres de capitaux propres étrangers	508	-	508	19,6 %	463	-	463	19,0 %
Titres de créance des marchés émergents	76	48	124	4,8 %	60	44	104	4,3 %
Dettes privées	-	22	22	0,8 %	-	16	16	0,7 %
Actions de sociétés fermées	-	28	28	1,1 %	-	-	-	0,0 %
Infrastructures	-	165	165	6,3 %	-	177	177	7,2 %
Autres actifs corporels	-	31	31	1,2 %	-	29	29	1,2 %
Titres à rendement réel ²	309	4	313	12,0 %	43	234	277	11,3 %
Propriétés immobilières, déduction faite des prêts hypothécaires à payer	-	371	371	14,3 %	-	376	376	15,4 %
Titres vendus dans le cadre de conventions de rachat	-	(280)	(280)	(10,8 %)	-	(139)	(139)	(5,7 %)
Autres passifs déduction faite des actifs qui ne sont pas des placements	-	4	4	0,2 %	-	(1)	(1)	0,0 %
Total	1 951	645	2 596	100,0 %	1 407	1 036	2 443	100,0 %

¹ Comprend 93 millions de dollars ou 3,6 % (121 millions de dollars ou 5,0 % en 2023) de placements dans des titres émis ou garantis par des parties liées.

² Comprend 309 millions de dollars ou 11,9 % (272 millions de dollars ou 11,1 % en 2023) de placements dans des titres émis ou garantis par des parties liées.

Hypothèses

L'actif et l'obligation au titre des prestations déterminées ont été calculés au 31 décembre aux fins comptables, selon les hypothèses suivantes.

	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2024	2023	2024	2023
Obligation au titre des prestations déterminées				
Taux d'actualisation	4,7 %	4,6 %	4,7 %	4,6 %
Taux de croissance de la rémunération	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %
Taux d'inflation ¹	2,0 %	2,6 % (tendance vers 2,0 %)	2,0 %	2,6 % (tendance vers 2,0 %)
Coût des prestations				
Taux d'actualisation	4,6 %	5,1 %	4,6 %	5,1 %
Taux de croissance de la rémunération	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %
Taux d'inflation ²	2,6 % (tendance vers 2,0 %)	3,5 % (tendance vers 2,0 %)	2,6 % (tendance vers 2,0 %)	3,5 % (tendance vers 2,0 %)
Évolution des coûts médicaux				
Taux tendanciel initial des coûts médicaux	-	-	4,7 %	4,8 %
Baisse du taux tendanciel des coûts médicaux à ³	-	-	4,0 %	4,0 %
Année de l'atteinte du taux tendanciel final	-	-	2040	2040
Espérance de vie des participants qui ont atteint l'âge de 65 ans				
Hommes	Régime à prestations déterminées : 25 ans	Régime à prestations déterminées : 24 ans	25 ans	24 ans
	Régime complémentaire : 26 ans	Régime complémentaire : 24 ans		
Femmes	Régime à prestations déterminées : 27 ans	Régime à prestations déterminées : 25 ans	27 ans	25 ans
	Régime complémentaire : 28 ans	Régime complémentaire : 26 ans		

¹ En 2023 : 2,6 % par année pour 2024 et 2,0 % par année par la suite.

² 2,6 % par année pour 2024 et 2,0 % par année par la suite (en 2023 : 3,5 % par année pour 2023, 2,3 % par année pour 2024 et 2,0 % par année par la suite).

³ Diminution moyenne par année de 0,05 % (0,05 % en 2023).

Les taux d'actualisation sont déterminés en fonction des obligations de sociétés canadiennes notées AA dont la durée à l'échéance se rapproche de la durée de l'obligation au titre des prestations déterminées. La durée moyenne pondérée de l'obligation au titre des prestations de retraite déterminées est de 14 ans (14 ans en 2023).

Les hypothèses portant sur la mortalité sont fondées sur les tables normalisées publiées par l'Institut canadien des actuaires (table de mortalité 2014 pour le secteur public et échelle d'amélioration de 2024).

Sensibilité

Le tableau qui suit présente l'incidence des changements des hypothèses au 31 décembre 2024.

<i>(en millions)</i>	Augmentation (diminution) de l'obligation au titre des prestations déterminées	Augmentation (diminution) du coût net des prestations inclus dans les charges opérationnelles en 2025
Augmentation/diminution de 100 pb du taux d'actualisation	(323)/413	(28)/30
Augmentation/diminution de 50 pb du taux de croissance de la rémunération	25/(23)	4/(3)
Augmentation/diminution de 25 pb du taux d'inflation	74/(70)	5/(5)
Augmentation/diminution de 100 pb du taux tendanciel des coûts médicaux	5/(4)	-/-
Augmentation de 1 an de l'espérance de vie des participants	66	4

Les analyses de sensibilité sont fondées sur le changement d'une hypothèse, toutes les autres hypothèses demeurant constantes. En pratique, il est improbable que cela se produise et il pourrait y avoir une corrélation entre les changements de certaines hypothèses. La méthode et les types d'hypothèses utilisées pour préparer les analyses de sensibilité n'ont pas changé depuis l'exercice précédent.

Flux de trésorerie

En 2025, nous prévoyons cotiser environ 6 millions de dollars aux régimes à prestations déterminées (13 millions de dollars en 2024).

25. Impôt sur le résultat

Le tableau qui suit présente les composantes de l'impôt sur le résultat.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Charge d'impôt exigible	1 004	714
Charge d'impôt différé afférente à la naissance et à la résorption d'écarts temporaires	(502)	(266)
Total de la charge d'impôt comptabilisée en résultat net	502	448
Charge (recouvrement) d'impôt sur les AERG		
Gains (pertes) nets latents sur les instruments financiers désignés à la JVAERG	59	119
Reclassement en résultat net des pertes nettes latentes des exercices antérieurs réalisés pendant l'exercice	39	40
Produits financiers (charges financières) d'assurance pour les contrats d'assurance émis	(21)	(25)
Gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	5	(6)
Total de la charge (du recouvrement) d'impôt dans les AERG	82	128
Total	584	576

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le taux prévu par la loi et le taux d'imposition effectif.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Résultat avant impôt	1 996	1 758
Taux d'imposition prévu par la loi	25 %	25 %
Impôt selon le taux prévu par la loi	499	440
Écart permanent	3	8
Charge d'impôt exigible	502	448
Taux d'imposition effectif	25 %	25 %

Le taux d'imposition prévu par la loi de 25 % correspond au taux d'imposition fédéral de 38 % moins une réduction du taux général de 13 %.

Les tableaux qui suivent présentent l'actif et le passif d'impôt différé qui découlent de l'incidence fiscale des écarts temporaires.

(en millions)	Au 31 décembre 2023	Variation dans le résultat net consolidé	Variation dans les AERG consolidés	Variation dans les résultats non distribués consolidés	Au 31 décembre 2024
Actif d'impôt différé					
Passif des contrats d'assurance	270	360	1	-	631
Auto-assurance	31	37	-	-	68
Juste valeur des instruments financiers	(60)	107	(29)	-	18
Pertes nettes sur les emprunts	13	(4)	-	-	9
Avantages postérieurs à l'emploi	5	4	(5)	-	4
Total de l'actif d'impôt différé	259	504	(33)	-	730
Passif d'impôt différé					
Provision technique supplémentaire	(175)	-	-	(10)	(185)
Juste valeur des immeubles de placement	(90)	3	-	-	(87)
Immobilisations incorporelles	(28)	(6)	-	-	(34)
Autres	(2)	1	-	-	(1)
Total du passif d'impôt différé	(295)	(2)	-	(10)	(307)
Actif (passif) d'impôt différé net	(36)	502	(33)	(10)	423

(en millions)	Au 31 décembre 2022	Variation dans le résultat net consolidé	Variation dans les AERG consolidés	Variation dans les résultats non distribués consolidés	Au 31 décembre 2023
Actif d'impôt différé					
Passif des contrats d'assurance	3	267	-	-	270
Auto-assurance	6	25	-	-	31
Pertes nettes sur les emprunts	18	(5)	-	-	13
Avantages postérieurs à l'emploi	(6)	5	6	-	5
Total de l'actif d'impôt différé	21	292	6	-	319
Passif d'impôt différé					
Provision technique supplémentaire	(173)	-	-	(2)	(175)
Juste valeur des immeubles de placement	(93)	3	-	-	(90)
Juste valeur des instruments financiers	10	(34)	(36)	-	(60)
Immobilisations incorporelles	(29)	1	-	-	(28)
Autres	(6)	4	-	-	(2)
Total du passif d'impôt différé	(291)	(26)	(36)	(2)	(355)
Actif (passif) d'impôt différé net	(270)	266	(30)	(2)	(36)

L'actif d'impôt différé a été entièrement comptabilisé, puisqu'il est probable que nous dégagerons un bénéfice imposable, auquel les différences temporaires déductibles pourront être imputées.

26. Transactions entre parties liées

Le gouvernement et ses ministères, organismes et sociétés d'État (en raison d'un propriétaire commun), les principaux dirigeants et les membres de leur famille immédiate ainsi que le régime de retraite sont des parties liées.

Toutes les autres informations sur les transactions significatives entre parties liées et les soldes qui ne sont pas présentés ailleurs sont fournies dans les sections qui suivent.

Aucune information n'est présentée concernant les transactions ou les soldes qui ont été éliminés lors de la consolidation.

Gouvernement du Canada et ses ministères, organismes et sociétés d'État

Les tableaux qui suivent présentent les produits gagnés et à recevoir ainsi que les placements dans des instruments financiers émis ou garantis par le gouvernement et les droits du gouvernement et des parties liées.

<i>(en millions)</i>	2024	2023
Produits gagnés et à recevoir		
Produits de placements sur les équivalents de trésorerie	29	27
Produits de placements sur les placements en valeurs mobilières	312	203
Produits d'intérêts sur les placements en valeurs mobilières ¹	42	34
Émis par le gouvernement		
Équivalents de trésorerie	347	686
Placements en valeurs mobilières	10 790	9 363
Droits du gouvernement et des parties liées		
Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement – Charge ²	2	49
Financement hypothécaire – Charge	30	30
Assurance prêt hypothécaire – Charge ³	24	18
Financement hypothécaire – créditeurs	45	34
Assurance prêt hypothécaire – créditeurs	74	55

¹ Compris dans les intérêts courus à recevoir.

² Un montant de 1 million de dollars demeure payable à la fin de l'exercice et est inclus dans les créditeurs et autres passifs (4 millions de dollars en 2023).

³ Ces droits réduiront la MSC au moment de la comptabilisation initiale et seront ensuite amortis sur la période de couverture prévue de nos contrats d'assurance, avec des montants compensatoires équivalents aux produits des activités d'assurance et aux charges afférentes aux activités d'assurance au cours de l'exercice. Les charges opérationnelles comprennent un montant de 1 million de dollars de droits du gouvernement du Canada pour les produits d'auto-assurance (1 million de dollars en 2023).

Dans l'Énoncé économique de l'automne 2023, le gouvernement du Canada avait annoncé son intention d'acheter des obligations hypothécaires du Canada, à partir de 2024, jusqu'à un maximum annuel de 30 milliards de dollars, tout en veillant à ce que le rythme et le volume de ces achats soient adaptés aux conditions du marché. En 2024, le gouvernement du Canada avait pour cible d'acheter jusqu'à 50 % des OHC à taux fixe émises sur le marché primaire. Les émissions d'OHC sur le marché primaire ont totalisé 60 milliards de dollars en 2024; les émissions d'OHC à taux fixe ont totalisé 58 milliards de dollars et les émissions d'OHC à taux variable ont totalisé 2 milliards de dollars. La Banque du Canada, en sa qualité d'agent financier du gouvernement du Canada, a effectué des achats de 29 milliards de dollars en 2024 au nom du gouvernement. En tant que sociétés d'État, la SCHL et la Banque du Canada sont liées par l'intermédiaire du gouvernement du Canada.

Principaux dirigeants

Le tableau qui suit présente la rémunération des principaux dirigeants, à savoir les personnes ayant l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle de nos activités. Comprend les membres du Conseil d'administration et les membres du Comité de la haute direction.

(en milliers)	2024			2023		
	Conseil d'administration	Comité de la haute direction	Total	Conseil d'administration	Comité de la haute direction	Total
Avantages à court terme	125	5 602	5 727	122	4 158	4 280
Avantages postérieurs à l'emploi	-	689	689	-	685	685
Total	125	6 291	6 416	122	4 843	4 965

27. Engagements et passifs éventuels

Lettres de crédit

Au 1^{er} janvier 2025, nous avons émis des lettres de crédit de 93 millions de dollars pour garantir les prestations courues au 31 décembre 2017 dans le cadre du régime complémentaire (92 millions de dollars en 2023 au 1^{er} janvier 2024).

Autres obligations financières

Le tableau qui suit présente les obligations financières contractuelles résiduelles estimées au titre de nos accords importants, établies d'après les engagements minimaux.

(en millions)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite
Programmes de logement ¹	2 125	2 052	1 832	707	453	1 476
Engagements de location de bureaux	2	2	2	2	2	2
Projet technologique et coûts d'exécution	116	48	6	5	3	-
Total	2 243	2 102	1 840	714	458	1 478

¹ Le total des obligations financières contractuelles résiduelles au titre des programmes de logement s'échelonne sur des périodes d'au plus 25 ans (25 ans en 2023).

Poursuites

Nous faisons l'objet de poursuites totalisant 1 million de dollars (4 millions de dollars en 2023). Puisqu'il est actuellement impossible d'en prévoir le dénouement, aucune provision pour pertes n'a été comptabilisée. Nous ne prévoyons pas que la résolution finale de toute poursuite à laquelle nous sommes parties aura une incidence défavorable importante sur notre situation financière.

28. Charges opérationnelles

Le tableau qui suit présente la composition des charges opérationnelles.

(en millions)	2024	2023
Charges de personnel	318	290
Services professionnels	145	139
Coûts liés à l'information et aux technologies	132	120
Amortissement, dépréciation et pertes de valeur des immobilisations corporelles et incorporelles	35	34
Amortissement des droits du gouvernement du Canada	31	31
Autres biens et services administratifs	17	27
Total des charges opérationnelles	678	641

29. Actifs et passifs courants et non courants

Le tableau qui suit présente les actifs et les passifs à recouvrer ou à régler dans les 12 mois à la date de clôture.

(en millions)	2024			2023		
	Moins de 1 an	Après 1 an	Total	Moins de 1 an	Après 1 an	Total
Actif						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 655	-	1 655	1 939	-	1 939
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	950	-	950	700	-	700
Intérêts courus à recevoir	1 117	-	1 117	843	-	843
Placements en valeurs mobilières						
Désignés à la JVRN	5	52	57	-	69	69
Désignés à la JVAERG	5 810	17 477	23 287	4 217	15 945	20 162
Classés au coût amorti	1 972	1 597	3 569	1 147	2 082	3 229
Instruments dérivés	-	-	-	161	-	161
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	27	150	177	118	122	240
Prêts						
Désignés à la JVRN	37	484	521	41	471	512
Classés au coût amorti	41 644	252 884	294 528	40 578	230 072	270 650
Débiteurs et autres actifs	57	419	476	87	392	479
Immeubles de placement	-	396	396	-	398	398
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	18	181	199	-	187	187
Actif d'impôt différé	-	423	423	-	-	-
	53 292	274 063	327 355	49 831	249 738	299 569
Passif						
Créditeurs et autres passifs	535	158	693	464	109	573
Impôt sur le résultat à payer	229	-	229	545	-	545
Intérêts courus à payer	1 043	-	1 043	786	-	786
Instruments dérivés	136	69	205	8	47	55
Passif des contrats d'assurance	928	7 527	8 455	871	6 208	7 079
Emprunts						
Désignés à la JVRN	128	20	148	77	142	219
Classés au coût amorti	43 968	255 357	299 325	41 648	233 109	274 757
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	8	172	180	9	171	180
Primes et droits non acquis	893	2 150	3 043	821	1 955	2 776
Passif d'impôt différé	-	-	-	-	36	36
	47 868	265 453	313 321	45 229	241 777	287 006
Montant net	5 424	8 610	14 034	4 602	7 961	12 563

Gouvernance de la Société

Cadre législatif

La SCHL est constituée en vertu de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL). Par conséquent, elle rend des comptes au Parlement par l'intermédiaire du ministre responsable de la SCHL. Il s'agit actuellement du ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. Notre cadre législatif est constitué par la *Loi sur la SCHL*, la *Loi nationale sur l'habitation*, la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* et la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est responsable de la gestion de nos affaires et de la conduite de nos activités conformément aux lois applicables et aux règlements administratifs de la SCHL. Dans le cadre de sa fonction de gérance, le Conseil d'administration :

- établit l'orientation stratégique à l'appui des politiques et des priorités du gouvernement;
- garantit l'intégrité et la pertinence des politiques, des systèmes d'information et des pratiques de gestion de la Société;
- veille à ce que les principaux risques auxquels la Société est exposée soient identifiés et gérés;
- évalue et surveille le rendement et les résultats de la Société.

Le Conseil a pour devoir :

- de protéger les intérêts à court et à long terme de la Société;
- de préserver les actifs de la SCHL;
- d'agir avec prudence et professionnalisme dans l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil se réunit au moins cinq fois par année et tient une assemblée publique annuelle. Afin de comprendre la diversité des besoins de la population canadienne en matière de logement, le Conseil d'administration tient ses réunions d'un bout à l'autre du pays. Il profite de l'occasion pour rencontrer des représentants du milieu communautaire et des proposant de logements dans la région. En 2024, le Conseil d'administration s'est réuni à Victoria, à Ottawa, à Saskatoon et à Montréal.

Le Conseil fait l'objet d'évaluations régulières afin de trouver des possibilités d'améliorer son rendement et de veiller au perfectionnement et à la formation. On alterne les méthodologies d'évaluation entre une autoévaluation et une évaluation administrée par un tiers. Ces évaluations permettent d'examiner le fonctionnement et le rendement du Conseil par rapport aux conseils d'autres sociétés d'État et institutions financières.

Le Conseil d'administration est composé d'administrateurs aux profils variés et ayant une vaste expérience et de nombreuses connaissances. Leurs différentes perspectives et compétences sont mises à profit pour appuyer la réalisation de la vision, de la mission et des valeurs de la SCHL. Notre Conseil reflète les exigences et les objectifs du gouvernement du Canada en matière de diversité, d'égalité et d'inclusion.

Au 31 décembre 2024

Don Iveson

Président du Conseil d'administration
Du 11 juin 2024 au 10 juin 2029

Coleen Volk

Présidente et première dirigeante
Depuis le 24 juin 2024 jusqu'au 10 juin 2029

Kelly Gillis (membre d'office)

Sous-ministre du Logement,
de l'Infrastructure et des Collectivités
Depuis le 26 octobre 2021 jusqu'au 31 décembre 2024

Chris Forbes (membre d'office)

Sous-ministre, ministère des Finances
Depuis le 11 septembre 2023

Gordon Laing

Président du Comité de vérification
Du 12 décembre 2018 au 2 février 2026

André Hébert

Président, Comité de la résilience et des risques
Du 27 février 2019 au 27 février 2027

Christopher Sicotte

Du 23 juin 2022 au 22 juin 2026

Darlene Hyde

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2027

Laurie LeBlanc

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2028

Heather Tremain

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2027

Raymond M. Williams

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2028

Un poste est vacant



Rémunération et présence aux réunions

Membre	Rémunération (\$)	Présence aux réunions du Conseil d'administration et des comités				
		Conseil d'administration	Gouvernance de la Société	Vérification	Résilience et des risques	Fiduciaires de la Caisse de retraite
Derek Ballantyne ¹	11 335	2/6	-	0/4	-	1/4
Navjeet (Bob) Dhillon ²	9 204	3/6	-	-	2/4	-
Chris Forbes*	S. O.	6/6	-	4/4	4/4	-
Kelly Gillis	S. O.	6/6	-	1/4	3/4	-
André Hébert	13 200	5/6	3/4	-	3/4	-
Darlene Hyde ³	8 995	3/6	2/4	1/4	-	-
Don Iveson ⁴	14 040	3/6	-	-	-	-
Gordon Laing	15 200	5/6	4/4	4/4	-	-
Laurie LeBlanc ⁵	8 995	2/6	-	-	-	-
Linda Morris ⁶	6 954	3/6	2/4	1/4	2/4	-
Chris Scotte	18 813	6/6	3/4	4/4	1/4	-
Heather Tremain ⁷	8 495	3/6	-	-	1/4	-
Michel Tremblay ⁸	S. O.	3/6	-	-	-	2/4
Coleen Volk ⁹	S. O.	3/6	-	-	-	2/4
Raymond Williams ¹⁰	9 495	3/6	-	-	1/4	2/4

¹ Le mandat de Derek Ballantyne a pris fin le 28 avril 2024.

² Bob Dhillon est demeuré en poste jusqu'au 10 juin 2024.

³ Darlene Hyde a été nommée le 11 juin 2024.

⁴ Don Iveson a été nommé le 11 juin 2024.

⁵ Laurie Leblanc a été nommée le 11 juin 2024.

⁶ Linda Morris est demeurée en poste jusqu'au 10 juin 2024.

⁷ Heather Tremain a été nommée le 11 juin 2024.

⁸ Michel Tremblay a été nommé premier dirigeant intérimaire du 15 décembre 2023 au 23 juin 2024.

⁹ Coleen Volk a été nommée présidente et première dirigeante le 24 juin 2024.

¹⁰ Raymond Williams a été nommé le 11 juin 2024.

*Participation du membre ou de son délégué désigné.

Comité de la haute direction

Le Comité de la haute direction est composé des subordonnés directs du président et premier dirigeant. Il est responsable de l'orientation stratégique et de la gestion des risques et est appuyé par une équipe de la haute direction.

Coleen Volk

Présidente et première dirigeante

Mathieu Laberge

Premier vice-président, Économie et perspectives de l'habitation

Nadine Leblanc

Chef de la gestion des risques intérimaire et première vice-présidente, Affaires de la Société et Politiques

Paul Mason

Premier vice-président, Transformation technologique et opérationnelle

Caroline Sanfaçon

Première vice-présidente, Assurance et Titrisation

Michel Tremblay

Chef des finances et premier vice-président, Services d'entreprise

Lisa Williams

Première vice-présidente, Programmes de logement

Équipe de gestion

Luisa Atkinson

Vice-présidente, Opérations – Logement

Caroline Bilodeau

Vice-présidente, Personnes et culture

Mark Chamie

Vice-président, Investissements et Trésorerie

André Charbonneau

Chef adjoint des finances

Samir Chhelavda

Vice-président, Audit et évaluation

Brett Dietrich

Vice-président, Opérations – Immeubles collectifs

Amélie Lecompte

Dirigeante principale de l'information

Neil Levecque

Vice-président, Solutions de logement – Immeubles collectifs

Camille Ringrose

Chef déléguée de la gestion des risques

Marie-Anna Murat

Vice-présidente, Communications et Marketing

Stéphane Poulin

Vice-président, Données et Analytique

Patricia Roset-Zuppa

Vice-présidente, Politiques

Carla Staresina

Vice-présidente, Produits commerciaux

Mark Young

Chef des affaires juridiques

Annexe : Amélioration de la production de rapports financiers par les sociétés d'État

Le 25 juillet 2024, la présidente du Conseil du Trésor du Canada a publié une ligne directrice à l'intention des sociétés d'État mères pour les inciter à accroître la divulgation des dépenses de manière similaire à ce que divulguent actuellement les ministères et organismes fédéraux dans le volume III des Comptes publics du Canada. Le gouvernement a encouragé les sociétés d'État, dans les cas où ce ne serait pas préjudiciable sur le plan commercial, à divulguer volontairement au public des renseignements sur les dépenses, de préférence dans le rapport annuel. La SCHL a divulgué des renseignements dans la mesure où ils s'appliquent à elle. La SCHL ne suit pas le plan comptable du gouvernement du Canada. Par conséquent, dans certains cas, les renseignements fournis ci-dessous sont fondés sur le type de dépenses le plus proche de la SCHL. Les renseignements sont fournis pour une année civile allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, la même que celui de notre rapport annuel 2024.

Dettes, obligations et demandes de règlement radiées et remises

Le tableau qui suit présente le nombre de cas de remise ou de radiation survenus dans le cadre de nos activités liées aux programmes de logement en 2024.

Catégorie	Nombre de cas	Montant total
Remise ¹	1	20 000 \$
Radiations ²	51	870 629 \$
Renonciation ³	S. O.	S. O.

¹ Élimination d'une dette qui efface celle-ci et entraîne la renonciation du droit de la rétablir.

² Mesure comptable qui réduit le montant des comptes débiteurs à l'égard d'une dette ou d'une partie d'une dette jugée irrécouvrable.

³ Élimination d'une dette ne visant que les intérêts et les frais administratifs liés à la dette.

Nous ne sommes pas en mesure de fournir de renseignements sur les renonciations en 2024.

Services professionnels et spéciaux

Le tableau qui suit présente le montant total des paiements effectués au cours de l'année pour chaque classification principale des services. Les montants déclarés comprennent les paiements aux parties liées de la SCHL.

Classification principale des services	Montant total dépensé en 2024
Services aux affaires	117 946 489 \$
Services informatiques	107 471 328 \$
Affaires juridiques	6 252 237 \$
Services de formation	2 655 962 \$
Autres services	1 082 792 \$
Total	235 408 808 \$

Vous trouverez ci-dessous une liste détaillée des paiements qui comprend les éléments suivants :

- Le montant total dépensé pour l'année en cours.
- Le montant total dépensé pour chaque classification principale des services.
- Une liste détaillée, pour chaque classification principale des services, des paiements versés à une personne ou à une organisation totalisant 100 000 \$ ou plus. Ces renseignements comprennent le nom et l'emplacement du bénéficiaire ainsi que le montant total versé.
- Le montant total et le nombre total de bénéficiaires, pour chaque classification principale des services, des paiements versés à une personne ou à une organisation totalisant moins de 100 000 \$.

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2024
Intellifi Corporation, Calgary (Alberta)	63 141 926 \$
Financière CMLS Itée, Toronto (Ontario)	11 760 629 \$
PricewaterhouseCoopers s.r.l., Ottawa (Ontario)	8 175 228 \$
BGIS Global Integrated Solutions Canada LP, Markham (Ontario)	6 502 941 \$
Agence du revenu du Canada, Surrey (Colombie-Britannique)	5 076 565 \$
Marsh Canada Limited, Toronto (Ontario)	2 827 322 \$
Allied Universal, Toronto (Ontario)	2 345 331 \$
KPMG s.r.l., Toronto (Ontario)	1 677 981 \$
LGA Architectural Partners Ltd., Toronto (Ontario)	1 649 614 \$
Traductions Serge Bélair inc., Montréal (Québec)	1 561 454 \$
Evergreen, Toronto (Ontario)	1 266 346 \$
Xerox Canada Limitée, Toronto (Ontario)	1 217 581 \$
FNF Canada Company, Mississauga (Ontario)	1 183 403 \$
Ernst & Young s.r.l., Ottawa (Ontario)	1 135 825 \$
The Right Door Consulting & Solutions Inc., Ottawa (Ontario)	901 770 \$
Nationwide Appraisal Services Inc., Markham (Ontario)	642 632 \$
CSI Consulting Incorporated, Ottawa (Ontario)	350 472 \$
Cofomo, Ottawa (Ontario)	335 748 \$
Mercer (Canada) Limitée, Ottawa (Ontario)	316 971 \$
Deloitte s.r.l., Ottawa (Ontario)	314 517 \$

(suite)

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2024
Aon Hewitt Inc., Toronto (Ontario)	282 463 \$
SI Systems Partnership, Calgary (Alberta)	230 231 \$
Maplesoft Consulting Inc., Ottawa (Ontario)	208 322 \$
Merit Outsourcing Advisors Incorporated, Bracebridge (Ontario)	192 100 \$
RSM Canada Consulting LP, Toronto (Ontario)	169 025 \$
Division 13 services conseils inc., Montréal (Québec)	159 102 \$
Quarry Consulting Inc., Ottawa (Ontario)	154 304 \$
Goss Gilroy Incorporated, Ottawa (Ontario)	152 009 \$
Sabytel Technologies Inc., Ottawa (Ontario)	149 499 \$
Mindwire Systems Ltd, Ottawa (Ontario)	142 346 \$
R.A. Malatest & Associates Ltd., Victoria (Colombie-Britannique)	138 969 \$
Hill+Knowlton Stratégies, Ottawa (Ontario)	129 337 \$
Altis Recruitment & Technology Inc., Ottawa (Ontario)	126 079 \$
Willis Towers Watson, Montréal (Québec)	114 364 \$
RBC Services aux investisseurs et de trésorerie, Montréal (Québec)	113 594 \$
Randstad Canada, Saint-Laurent (Québec)	111 458 \$
GB Travel Canada Company, Toronto (Ontario)	108 745 \$
Strength Tek Fitness and Wellness Consultants, Ottawa (Ontario)	103 611 \$
Kelly Sears Consulting Group Incorporated, Ottawa (Ontario)	101 850 \$
DPRA Canada Inc., Toronto (Ontario)	101 425 \$
Léger Marketing Inc., Montréal (Québec)	100 909 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (231 bénéficiaires)	2 472 491 \$
Total des services aux affaires	117 946 489 \$
Accenture Incorporated, Mississauga (Ontario)	68 286 892 \$
Microsoft Canada Inc., Toronto (Ontario)	8 097 394 \$
Informatica LLC, Toronto (Ontario)	5 712 158 \$
Services partagés Canada, Gatineau (Québec)	3 753 047 \$
Data Century Inc., Toronto (Ontario)	2 344 242 \$
Tagetik North America, New York (New York)	1 785 707 \$
Optiv Canada Federal, Mississauga (Ontario)	1 523 157 \$
Maplesoft Consulting Inc., Ottawa (Ontario)	1 398 241 \$
I4C Consulting Inc., Kanata (Ontario)	1 001 404 \$
Iron Mountain Canada Corporation, Gloucester (Ontario)	819 133 \$
SAS Institute (Canada) Incorporated, Toronto (Ontario)	807 618 \$
SAP Canada Inc., Toronto (Ontario)	735 407 \$
Wall Street Systems Sweden AB, Stockholm (Suède)	728 439 \$
Techcom Software Solutions Incorporated, Vaughan (Ontario)	637 975 \$
Gartner Canada Company, Toronto (Ontario)	625 738 \$
Sitecore Canada Ltd., Toronto (Ontario)	589 108 \$
SkySparc AB, Stockholm (Suède)	561 728 \$

(suite)

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2024
Eclipsys Solutions Inc., Ottawa (Ontario)	495 831 \$
Esri Canada Limited, Toronto (Ontario)	478 308 \$
Data Sentinel Inc., Oakville (Ontario)	463 763 \$
Record Point Software USA LLC, Bellevue (Washington)	416 405 \$
PHOS Service dba CDAO Services, Saint-Lambert (Québec)	400 416 \$
MNP Digital Inc., Ottawa (Ontario)	311 358 \$
IBM Canada Limitée, Toronto (Ontario)	304 461 \$
DMTI Spatial Incorporated, Richmond Hill (Ontario)	298 320 \$
S&P Global Market Intelligence, New York (New York)	278 651 \$
Akkodis Canada Inc., Toronto (Ontario)	270 338 \$
Oxford Economics USA Inc., New York (New York)	268 130 \$
Softchoice Corporation, Toronto (Ontario)	252 183 \$
SHI International Corp., Toronto (Ontario)	238 327 \$
Carahsoft Technology Corp., Reston (Virginie)	185 400 \$
Xerox Canada Limitée, Toronto (Ontario)	175 043 \$
Professional Quality Assurance Ltd., Fredericton (Nouveau-Brunswick)	169 579 \$
Yardi Canada Ltd., Santa Barbara (Californie)	162 248 \$
Tato Recruiting Inc., Ottawa (Ontario)	157 963 \$
Orangutech Inc., Ottawa (Ontario)	156 347 \$
Diligent Board Member Services Incorporated, New York (New York)	146 315 \$
Crimson Hexagon Ltd., Boston (Massachusetts)	133 138 \$
Coveo Solutions Incorporated, Québec (Québec)	128 356 \$
DigiCert Ireland Limited, Dublin (Irlande)	111 297 \$
Sandhill Consultants Canada Limited, Ottawa (Ontario)	107 977 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (65 bénéficiaires)	1 953 786 \$
Total des services informatiques	107 471 328 \$
Norton Rose Fulbright Canada S.E.N.C.R.L., s.r.l., Calgary (Alberta)	3 513 634 \$
Fasken Martineau DuMoulin LLP, Toronto (Ontario)	1 047 853 \$
Borden Ladner Gervais LLP (BLG), Ottawa (Ontario)	647 662 \$
Nelligan O'Brien Payne LLP, Ottawa (Ontario)	217 742 \$
Lapointe Rosenstein Marchand Melançon S.E.N.C.R.L., Montréal (Québec)	147 513 \$
Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L. s.r.l., Ottawa (Ontario)	123 404 \$
Morency, Société d'avocats S.E.N.C.R.L, Québec (Québec)	109 225 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (24 bénéficiaires)	445 204 \$
Total des services juridiques	6 252 237 \$
AFSL Pro Inc., Montréal (Québec)	857 207 \$
Korn Ferry Hay Group Ltd., Toronto (Ontario)	180 348 \$
Canadian Management Centre, Toronto (Ontario)	145 174 \$
Groupe Edgenda Inc., Montréal (Québec)	132 035 \$
Calian Ltd., Ottawa (Ontario)	108 017 \$

(suite)

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2024
Sher & Associates II Incorporated, North York (Ontario)	101 684 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (84 bénéficiaires)	1 131 497 \$
Total des services de formation	2 655 962 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (91 bénéficiaires)	1 082 792 \$
Total des autres services	1 082 792 \$
Total global	235 408 808 \$

Acquisition de terrains et d'immeubles

Le tableau qui suit présente le montant total dépensé pour chaque catégorie principale énumérée ci-dessous.

Catégorie principale	Montant total dépensé en 2024
Acquisition de terrains	–
Acquisition d'immeubles non résidentiels	5 087 501 \$
Acquisition d'immeubles résidentiels	–
Total	5 087 501 \$

Le tableau ci-dessus exclut toute acquisition de terrains et d'immeubles résidentiels dans le cadre d'activités de gestion des cas de défaut de l'emprunteur associée à nos activités d'assurance prêt hypothécaire.

Vous trouverez ci-dessous une liste des contrats liés à ces catégories principales qui comprend :

- une liste des contrats de plus de 250 000 \$ pour chaque catégorie principale, y compris le nom et l'emplacement de l'entrepreneur, une brève description et l'emplacement du projet d'aménagement, le montant total engagé, le montant total dépensé pour l'année en cours et la catégorie principale et le montant total dépensé à ce jour.

Nom et emplacement de l'entrepreneur	Brève description et province du projet d'aménagement	Montant total engagé	Montant total dépensé en 2024	Montant total dépensé à ce jour
BGIS Global Integrated Solutions Canada LP, Ottawa (Ontario)	Divers projets d'aménagement pour l'immeuble du Bureau national, Ottawa (Ontario)	13 904 158 \$	3 490 723 \$	10 985 186 \$
Plaza 1000 Ltd, Calgary (Alberta)	Aménagement du bureau de Calgary, Calgary (Alberta)	700 828 \$	4 816 \$	664 774 \$
Complexe 1100 RLO S.E.C., Montréal (Québec)	Aménagement du bureau de Montréal, Montréal (Québec)	1 624 345 \$	316 081 \$	1 567 720 \$
Conseillers immobiliers GWL, Halifax (Nouvelle-Écosse)	Aménagement du bureau de Halifax, Halifax (Nouvelle-Écosse)	1 532 156 \$	1 275 881 \$	1 285 167 \$
Total		17 761 487 \$	5 087 501 \$	14 502 847 \$

Acquisition de machines et d'équipement

Le tableau qui suit présente le montant total dépensé au cours de l'année pour chaque catégorie principale de machines et d'équipement.

Catégorie principale	Montant total dépensé en 2024
Matériel informatique et logiciels	45 770 271 \$
Mobilier et agencements	743 313 \$
Total	46 513 584 \$

Paiements de transfert

Aucun de nos paiements ne correspond à la définition de « paiement de transfert ».

Frais de la dette publique

Dette non échue	Solde en capital	Taux d'intérêt moyen pondéré	Intérêts perçus
Obligations hypothécaires du Canada	276 500 000 000 \$	2,82 %	7 024 770 022 \$

Nous avons fourni un résumé des renseignements ci-dessus pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Pour obtenir la liste complète des émissions d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) toujours en circulation et le taux d'intérêt applicable, veuillez cliquer sur le lien suivant : [Émissions d'OHC²⁸](#). Cette page est mise à jour à mesure que de nouvelles OHC sont émises ou arrivent à échéance tout au long de l'année.

Paiements des demandes de règlement contre la Couronne et montants adjugés par la cour

Catégorie	Nombre de paiements	Montant total
Paiement des demandes de règlement et montants adjugés de plus de 1 000 \$	2	50 000 \$
Paiement des demandes de règlement et montants adjugés de moins de 1 000 \$	-	-

En raison de leur nature délicate, les noms des bénéficiaires, la nature des demandes de règlement et les montants adjugés par la cour n'ont pas été divulgués.

²⁸<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/titrisation/obligations-hypothecaires-du-canada/liste-des-emissions-de-titres-demprunt-de-la-fch-en-cours>

Glossaire

Taux de prêts en souffrance : Le taux de prêts en souffrance correspond au rapport (exprimé en pourcentage) des prêts dont les paiements sont en retard, habituellement depuis plus de 90 jours, au nombre de prêts assurés en cours de remboursement.

Défaut de l'emprunteur : Il y a défaut de paiement dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire lorsqu'un emprunteur a manqué l'équivalent d'au moins un paiement à la date du rapport.

Ratio du capital disponible sur le capital requis : Dans le cadre des activités de financement hypothécaire, ce ratio exprimé en pourcentage désigne le capital disponible par rapport au capital requis, celui-ci étant calculé en appliquant des facteurs de risque aux actifs et aux passifs, conformément à un cadre élaboré d'après des principes de capital réglementaire et de capital économique.

Ratio du capital disponible sur le capital minimal requis : Dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire, ce ratio est exprimé en pourcentage. Le capital disponible est constitué du total des capitaux propres ajusté en fonction des actifs ayant une exigence de capital de 100 %. Le capital minimal requis est calculé en appliquant des facteurs de risque aux actifs d'investissement et aux passifs, conformément aux lignes directrices établies par le Bureau du surintendant des institutions financières.

Ratio mixte : Ce ratio est la combinaison du ratio des charges liées à l'administration de l'assurance et du ratio des charges opérationnelles.

Marge sur services contractuels : Représente le profit futur attendu du passif de nos contrats d'assurance.

Cautionnements en vigueur : Total des cautionnements liés au paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs de titres émis par des prêteurs agréés et fondés sur des prêts à l'habitation, en vertu du programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, ainsi que des Obligations hypothécaires du Canada émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation.

Ratio de la marge sur services contractuels initiale : Représente le bénéfice intégré estimatif des primes reçues sur les contrats d'assurance au cours de l'exercice.

Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance : Ce paramètre, qui remplace le ratio des pertes, mesure le rapport entre les charges liées à l'administration de l'assurance et les produits des activités d'assurance.

Contrats d'assurance en vigueur : Total des soldes des prêts hypothécaires couverts par les contrats d'assurance prêt hypothécaire à une date donnée.

Budget principal des dépenses : Le Budget principal des dépenses présente les plans de dépenses du gouvernement pour chaque organisme fédéral et fournit les éléments qui seront inclus dans un projet de loi de crédits.

Test du capital minimal : Le test du capital minimal fait référence au capital minimal requis calculé en appliquant les facteurs de risque aux actifs et passifs des activités d'assurance prêt hypothécaire, selon une méthode prescrite par le Bureau du surintendant des institutions financières.

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire : Le capital minimal requis, calculé au moyen d'une formule fondée sur le risque définie dans la ligne directrice du Bureau du surintendant des institutions financières sur les exigences de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire canadiennes.

Mesures non définies par les Normes internationales d'information financière : Nous avons recours à un certain nombre de mesures financières pour évaluer notre rendement. Certaines d'entre elles ne sont pas calculées selon les Normes internationales d'information financière (IFRS), ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de définition normalisée, de sorte qu'elles pourraient ne pas être comparables à celles d'autres organisations.

Ratio du budget de fonctionnement : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour l'ensemble des activités de la SCHL (Fiducie du Canada pour l'habitation exclue) pour la période sur les primes, droits, droits de cautionnement et droits de demande perçus, les produits d'intérêts nets des activités d'octroi de prêts et les fonds publics régularisés.

Ratio des charges opérationnelles – Activités d'assurance prêt hypothécaire : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour la période sur les produits des activités d'assurance acquis au cours de la même période pour les activités d'assurance prêt hypothécaire.

Ratio des charges opérationnelles – Activités de financement hypothécaire : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour la période, à l'exclusion des charges opérationnelles liées à l'administration du cadre juridique des obligations sécurisées, sur les droits de cautionnement acquis au cours de la même période.

Rendement des capitaux propres : Correspond au résultat net annualisé divisé par la moyenne des capitaux propres à l'ouverture et à la clôture de la période. Il sert à illustrer le rendement opérationnel.

Rendement des capitaux propres requis : Représente le résultat net annualisé, ajusté afin de ne pas tenir compte des produits de placements générés sur le capital qui excèdent le capital requis, divisé par le capital requis moyen pour la période.

Indice de l'importance des règlements : Correspond au rapport (exprimé en pourcentage) entre les règlements d'assurance et le montant initial des prêts assurés pour les règlements payés au cours de la période.

Autres termes du glossaire

Abordabilité/logement abordable : Au Canada, un logement est généralement considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Le terme logement abordable peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe aussi tous les modes d'occupation : logements locatifs, logements pour propriétaires-occupants, logement coopératif pour propriétaire-occupant, logements temporaires ou permanents.

Émetteur agréé : Entreprise qui, ayant rempli les critères d'admissibilité de la SCHL, est admise à émettre et à administrer des titres hypothécaires cautionnés émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*.

Prêteur agréé : Établissement prêteur désigné comme un prêteur agréé par la SCHL en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. Seuls les prêteurs agréés peuvent bénéficier de l'assurance prêt hypothécaire offerte par la SCHL.

Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) : La FCH, une fiducie *ad hoc*, fait l'acquisition de participations dans des prêts à l'habitation assurés admissibles, comme les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, et émet les Obligations hypothécaires du Canada. Elle fait aussi l'acquisition de placements de grande qualité et réalise certaines opérations de couverture connexes. Nous consolidons les comptes de la FCH avec nos activités de financement hypothécaire. Les actifs et passifs de la FCH ne nous appartiennent pas et ne sont pas détenus ou assumés en notre faveur. Les bénéficiaires de la FCH, une fois les obligations réglées, sont des organisations caritatives.

Montant engagé : Dans ce contexte, on entend par « engagé » les fonds prévus pour construire ou réparer des logements dont l'entente formelle de projet est encore en attente des modalités et des approbations finales, ainsi que les fonds pour lesquels un contrat de prêt officiel a dûment été signé et un contrat exécutoire est conclu pour offrir un prêt selon des modalités préétablies.

Besoin impérieux en matière de logement : On considère qu'un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et s'il doit dépenser au minimum 30 % de son revenu total avant impôt pour pouvoir payer le loyer médian d'un autre logement conforme aux trois normes en matière de logement dans sa localité.

1. Un logement est de qualité convenable si, selon ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
2. Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
3. Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins des personnes qui y résident étant donné sa taille et sa composition, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation.

Engagement financier : Obtenu lorsqu'un contrat de prêt officiel a dûment été signé et qu'un contrat exécutoire est conclu pour offrir un prêt selon des modalités préétablies.

Prêt-subvention : Prêt consenti par un gouvernement ou par une organisation selon lequel le prêteur convient de dispenser l'emprunteur d'effectuer les remboursements prévus tant qu'il remplit certaines conditions.

Travaux de rénovation axés sur l'efficacité énergétique : Les travaux de rénovation de votre immeuble aux fins d'amélioration de l'efficacité énergétique comprennent une mise à jour des systèmes consommateurs d'énergie. Ces travaux peuvent comprendre l'amélioration ou le remplacement des luminaires, des systèmes de ventilation ou des fenêtres et des portes, ou bien l'ajout d'isolant là où c'est rentable. Ils supposent aussi l'application de mesures assurant l'efficacité énergétique de toutes les activités de rénovation et de réparation.

Dépenses des programmes de logement : Toutes les activités financées par le gouvernement dans le cadre de l'aide au logement, de l'analyse de marché et des activités de recherche.

Programmes d'octroi de prêts : En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et à l'appui de la Stratégie nationale sur le logement, nous offrons des prêts et des contributions aux organismes de parrainage de logements sociaux subventionnés par le gouvernement fédéral, aux Premières Nations, aux provinces, aux territoires et aux municipalités. Nous offrons aussi des prêts pour le soutien au logement non subventionné. Notre portefeuille de prêts comprend des prêts renouvelables et des prêts non renouvelables accordés autant dans les réserves que hors des réserves. Le Prêt direct est l'initiative d'emprunt que nous utilisons actuellement pour refinancer les prêts renouvelables que nous avons accordés et pour financer de nouveaux engagements dans les réserves. La SCHL étant une société d'État fédérale, les prêts peuvent être financés à des taux d'intérêt moindres, ce qui réduit le coût de l'aide gouvernementale requise pour les ensembles de logements sociaux. Le Prêt direct vise le seuil d'équilibre.

Expérience vécue : L'expérience et les connaissances d'une personne découlant de sa participation directe à des situations, événements et interactions de la vie courante en raison du fait qu'elle éprouve elle-même des besoins en matière de logement ou qu'elle vit dans l'itinérance.

Risque physique : Effet des incertitudes liées aux phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus graves et fréquents ainsi qu'aux changements environnementaux chroniques attribuables aux changements climatiques (p. ex., hausse de la température et élévation du niveau de la mer) sur l'atteinte de nos cibles stratégiques.

Région rurale : S'entend d'un territoire situé à l'extérieur des centres de population, y compris toutes les personnes qui y vivent.

Risque lié à la transition : Effet des incertitudes associées aux efforts déployés pour passer à une économie sobre en carbone, y compris les changements apportés aux politiques gouvernementales actuelles ou futures, les innovations technologiques et/ou les préférences des consommateurs et des investisseurs ainsi que leurs répercussions sur l'atteinte de nos cibles stratégiques.

Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones : La Déclaration est un texte exhaustif sur les droits de la personne des peuples autochtones. Elle souligne le droit des peuples autochtones à vivre dans la dignité, à maintenir et renforcer leurs propres institutions, cultures et traditions et à poursuivre librement leur développement selon leurs aspirations et leurs besoins.

Groupes vulnérables : Personnes appartenant ou étant perçues comme appartenant à des groupes défavorisés ou marginalisés. Dans le contexte de la Stratégie nationale sur le logement, les groupes vulnérables prioritaires sont actuellement définis comme étant les personnes (particulièrement les femmes et les enfants) fuyant une situation de violence familiale, les personnes âgées, les Autochtones, les personnes handicapées, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance, les anciens combattants, les membres de la communauté 2ELGBTQIA+, les groupes racisés, les personnes nouvellement arrivées (y compris les personnes réfugiées), les personnes et les familles en situation d'itinérance, et les jeunes adultes.

Données historiques

(en millions, sauf indication contraire)

	2024	2023	2022 (retraité) ¹	2021	2020
Résultats consolidés					
Total de l'actif	327 355	299 569	297 168	300 357	300 970
Total du passif	313 321	287 006	285 207	287 147	284 395
Total des capitaux propres du Canada	14 034	12 563	11 961	13 210	16 575
Total des produits et du financement public ²	6 916	7 505	5 587	6 296	7 951
Total des charges (y compris l'impôt sur le résultat) ³	5 422	6 195	4 147	4 372	6 289
Résultat net	1 494	1 310	1 440	1 924	1 662
Ratio du budget de fonctionnement	9,8 %	9,1 %	11,6 %	9,6 %	9,6 %
Programmes de logement					
Financement public	4 606	5 494	3 408	3 668	4 892
Résultat net (perte)	(18)	(20)	140	91	68
Total des capitaux propres du Canada	817	814	846	569	332
Assurance prêt hypothécaire					
Contrats d'assurance en vigueur (G\$) ⁴	440	414	399	401	431
Volumes de prêts assurés	85 160	66 472	62 437	53 911	76 845
Primes et droits perçus	2 289	1 557	1 675	1 802	2 009
Primes et droits acquis	38	33	23	1 399	1 372
Produits des activités d'assurance	1 087	1 004	867	—	—
Règlements payés	45	52	64	139	140
Charges liées aux règlements d'assurance	—	—	—	(317)	472
Charges liées à l'administration de l'assurance	137	119	(106)	—	—
Résultat net	793	676	727	1 285	1 062
Taux de prêts en souffrance	0,30 %	0,29 %	0,25 %	0,28 %	0,34 %
Pourcentage de pertes	—	—	—	(22,7) %	34,4 %
Ratio des charges liées à l'administration de l'assurance	12,6 %	11,9 %	(12,2) %	—	—
Ratio des charges opérationnelles	18,0 %	17,1 %	20,4 %	23,2 %	22,7 %
Ratio mixte	30,6 %	29,0 %	8,2 %	0,5 %	57,1 %
Ratio de la marge sur services contractuels initiale ⁵	62,8 %	65,1 %	71,2 %	—	—
Indice de l'importance des règlements	27,9 %	29,8 %	29,6 %	31,7 %	30,5 %
Rendement des capitaux propres	7,4 %	6,7 %	6,9 %	10,3 %	8,4 %
Rendement des capitaux propres requis	8,2 %	7,3 %	8,1 %	14,8 %	10,5 %
Ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	188 %	185 %	175 %	213 %	234 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement au Canada qui sont assurés par la SCHL (\$)	19,8 %	19,3 %	19,2 %	24,1 %	26,2 %
Financement hypothécaire					
Cautionnements en vigueur (G\$) ⁴	553	508	471	461	489
Titres cautionnés (G\$)	224	196	187	184	225
Droits de cautionnement et de demande perçus	1 063	935	962	1 008	904
Droits de cautionnement et de demande acquis	901	827	756	716	667
Résultat net	715	645	556	545	530
Ratio des charges opérationnelles	5,9 %	6,7 %	7,5 %	8,2 %	8,3 %
Rendement des capitaux propres	42,1 %	46,3 %	39,0 %	24,6 %	20,4 %
Ratio du capital disponible sur le capital requis ⁶	127 %	109 %	149 %	136 %	176 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires à l'habitation en cours de remboursement au Canada qui sont regroupés en blocs de titres cautionnés par la SCHL (\$)	24,9 %	23,8 %	22,9 %	24,1 %	29,5 %

¹ Les chiffres ont été retraités pour refléter l'adoption de l'IFRS 17, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

² Pour 2022, 2023 et 2024, comprend les produits d'intérêts nets, les résultats liés aux activités d'assurance, les résultats financiers nets, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits pour respecter la présentation de l'IFRS 17.

³ Pour 2022, 2023 et 2024, comprend les charges des programmes de logement, les charges opérationnelles, les produits des services d'auto-assurance et l'impôt sur le résultat, pour respecter la présentation de l'IFRS 17.

⁴ Notre exposition totale est inférieure à la somme de ces chiffres, car nous assurons une partie des prêts compris dans les cautionnements en vigueur.

⁵ Le ratio de la marge sur services contractuels initiale indiqué dans les rapports publiés précédemment a été mis à jour et révisé à la hausse, soit de 2,2 % en 2022 à 7,7 % en 2023.

⁶ En 2023, le capital requis utilisé pour calculer le ratio du financement hypothécaire a été mis à jour pour tenir compte de la cible minimale en matière de liquidités.



70583_20241209-001A